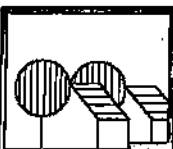
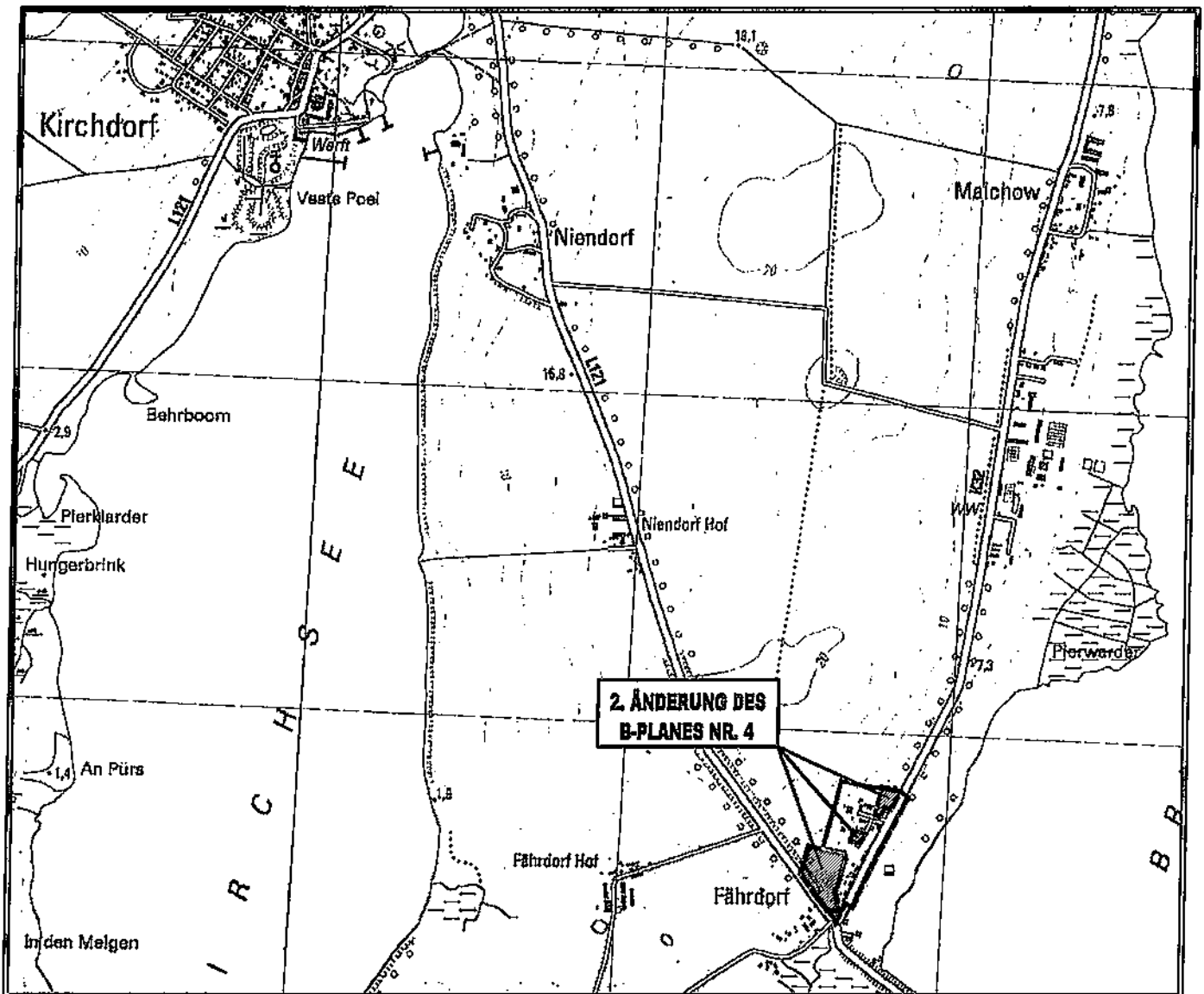


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL WOHNGEBIET ORTSLAGE FÄHRDORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23836 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Juli 2009

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Wohngebiet Ortslage Fährdorf

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkung	4

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Insel Poel</u>	4
1.1	Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel	4
1.2	Planungsabsichten	4
2.	<u>Allgemeines</u>	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5	Quellenverzeichnis	7
3.	<u>Gründe für die Aufstellung und Zielsetzungen des Bebauungsplanes</u>	7
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	10
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Poel	10
5.	<u>Festsetzungen für die Gebiete WA2</u>	11
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.2	Höhenlage	12
5.3	Schallschutzmaßnahmen	13
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.5	Flächennutzungen	13
5.6	Flächennachweis	14
6.	<u>Festsetzungen für die Gebiete WA1</u>	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Garagen und Nebenanlagen	15
6.4	Zahl der Wohnungen	15

6.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	16
6.6	Höhenlage	16
6.7	Schallschutzmaßnahmen	17
6.8	Flächennutzungen	17
6.9	Flächennachweis	18
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	20
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	21
8.1	Wasserversorgung	22
8.2	Versorgung mit Energie	22
8.3	Fernsprechversorgung	24
8.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	24
8.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	25
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	26
8.7	Müllbeseitigung	27
9.	<u>Immissionsschutz</u>	33
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	33
11.	<u>Hinweise</u>	33
11.1	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	34
11.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	34
11.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	34
11.4	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	35
11.5	Munitionsfunde	35
11.6	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes	35
11.7	Abfall und Kreislaufwirtschaft	36
11.8	Bodenschutz	36
11.9	Vorhandener Leitungsbestand	36
11.10	Maßnahmen zum Artenschutz	37
11.11	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	37
11.12	Wasserwirtschaftliche Belange	37

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	38
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	39
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	39
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	40
4.1	Bewertungsmethodik	41
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen	42
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	47

4.4	Darstellung des Bestandes und Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	51
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	59
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	59
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	59
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	59
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	59
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung Der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	59
7.3	Zusammenfassung	60

Teil 3 – Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	61
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	61

Vorbemerkung

Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel besteht aus Teil 1 - Städtebaulicher Teil und Teil 2 - Umweltbericht.

Damit entspricht die Begründung zum Bebauungsplan den Anforderungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung - Begründungen sind mit einem Umweltbericht zu versehen.

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

1.1 Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Gemeinde Insel Poel liegt im Norden der Region Westmecklenburg. Die Amtsverwaltung der amtsfreien Gemeinde Insel Poel hat ihren Sitz in Kirchdorf. In der Gemeinde leben etwa 2.740 Einwohner (Stand: 30.06.2008). Die Insel Poel und somit die Gemeinde Ostseebad Insel Poel umfasst eine Fläche von etwa 3.600 ha.

Im Norden, Süden und Westen grenzt die Wismarbucht an die Insel Poel. Im Osten der Insel liegen die Flachwasserbereiche des Breittlings. Daran schließen sich nordöstlich über die Wasserflächen des Boiensdorfer Werders das Salzhaff im Bereich der Halbinsel Wustrow an. Südlich von Kirchdorf grenzen die Wasserflächen vom Kirchsee.

Kirchdorf als Hauptort liegt in zentraler Lage auf der Insel Poel. Die Insel Poel wird städtebaulich durch kleine Siedlungen und Siedlungssplitter im landwirtschaftlich geprägten Raum bestimmt.

Insbesondere durch Lage der Insel Poel in landschaftlich reizvoller Lage in der Landschaftszone des Ostseeküstengebietes Westmecklenburg ist die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein attraktiver Wohn- sowie Fremdenverkehrsstandort.

1.2 Planungsabsichten

Das wesentliche Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt weiterhin bestehen. Planungsziel der 2. Änderung ist die Vorbereitung und planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung.

Für den größten Teilbereich (Gebiete WA1-1 und WA1-2) unmittelbar an der Landesstraße L121 auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das städtebauliche Konzept im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zur Optimierung der Erschließung und der Ausnutzung der Wohnbauflächen geändert.

Für einen Teilbereich (Gebiet WA2-1) in unmittelbarer Lage an der Landesstraße L121 und Kreisstraße K32 werden die Möglichkeiten für eine Bebauung auf derzeit gärtnerisch genutzten Flächen erweitert.

In zentraler Lage (Gebiet WA2-2) innerhalb des Wohngebietes wird eine zusätzliche Möglichkeit für eine Wohnbebauung geschaffen.

Im nordöstlichen Bereich (Gebiet WA2-3) werden die Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung optimiert.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Ortslage Fährdorf befindet sich auf der Insel Poel in einer Entfernung von etwa 9 km zur Hansestadt Wismar unmittelbar an der Zufahrt vom Festland auf die Insel.

Die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich auf Teilbereiche der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Insel Poel für das Wohngebiet Ortslage Fährdorf.

In den Bereich der 2. Änderung werden zusätzlich zum ursprünglichen Geltungsbereich auch Flächen parallel zur Landesstraße L121 einbezogen, um Regelungen auch für den vorhandenen Geh- und Radweg sowie für die Flächen zwischen ursprünglicher Geltungsbereichsgrenze und Geh- und Radweg mit der Planung zu berücksichtigen.

Das Wohngebiet in Fährdorf wird westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Flächen im Osten sind durch Wiesenflächen sowie die küstennahen Bereiche des Brellings geprägt.

Das betrachtete Wohngebiet in Fährdorf erstreckt sich westlich der Kreisstraße K32 in Richtung Malchow und nördlich der Landesstraße L121 in Richtung Kirchdorf.

Die Teilbereiche der 2. Änderung beziehen sich auf folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Fährdorf:

für das Gebiet WA1-1 und 2, Verkehrsfläche, Grünfläche	auf die Flurstücke 1/9 (Teilbereich), 1/4 (Teilbereich), 7/2 (Teilbereich), 218/7 (Teilbereich)
für das Gebiet WA2-1	auf die Flurstücke 1/1, 1/6, 1/7,
für das Gebiet WA2-2, Verkehrsfläche	auf die Flurstücke 10/4, 7/2 (Teilbereich), 218/1 (Teilbereich), und 218/2 (Teilbereich)
für das Gebiet WA2-3	auf das Flurstück 16/6.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Döring (Vermessung von Juni 1995) und Bauer (Vermessung von August 2008).

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) Westmecklenburg von 2007.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

3. Gründe für die Aufstellung und Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Plangebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche im Südwesten des Plangebietes und nördlich der Landesstraße, für die Gebiete WA1-1 und WA1-2, wird das städtebauliche Konzept im Vergleich zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert. In den Bereich der Änderung wurde eine Fläche mit einbezogen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt wurde. Es handelt sich dabei um einen Bereich unmittelbar an der Landesstraße L121.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4) trifft für die Flächen zwischen Landesstraße und der südwestlichen Plangebietsgrenze bisher keine Festsetzungen. Die Flächen bleiben nach den bisherigen rechtsverbindlichen Vorgaben Flächen für die Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan wird das Ziel zur Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgezeigt. Die Einbeziehung der Flächen zwischen Landesstraße und dem rechtskräftigen Plangebiet erfolgt, um den vorhandenen Geh- und Radweg innerhalb des Bebauungsplanes rechtsverbindlich festzusetzen und zu dem, die Flächennutzungen zwischen der Landesstraße und den Baugrundstücken rechtsverbindlich festzusetzen.

Mit dem neuen städtebaulichen Konzept sind ein leistungsfähigeres Erschließungskonzept und eine optimierte künftige Grundstücksteilung verbunden. Die neue Erschließungsstraße wird als Stichweg mit Wendeanlage und nicht als Ringstraße vorgesehen. Die neuen Grundstücke werden sämtlich von dieser neuen Straße, die übergeordnet an die Landesstraße L121 angebunden wird, erschlossen.

Planungsziel ist die nunmehr die ausschließliche Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit für die Hauptwohnung und eine Wohneinheit für eine flächenmäßig deutlich untergeordnete Einliegerwohnung als zulässig geregelt wird. Dieses Ziel wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes für den vorliegenden Bebauungsplan mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Im Text (Teil B) wird festgesetzt, dass neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung, die maximal 60 % der

Hauptwohnung betragen darf, zulässig ist. Die positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg / Schwerin liegt zu den Planungsabsichten vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Zuwachs an Kapazitäten verbunden.

Die geplanten Einzelgebäude unterstützen eine lockere ortsangepasste Bebauungsstruktur. In der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 waren sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Unter Berücksichtigung der heutigen Zielsetzungen an die Entwicklung von Baugebieten hat sich herausgestellt, dass die Errichtung von Doppelhäusern in ländlichen Ortsteilen weniger gefragt ist. Die Zielsetzung besteht in der Vorbereitung von Grundstücken und eher im Erwerb von Einzelgrundstücken, die jeweils mit einem Einzelhaus und ggf. einer Einliegerwohnung belegt sind. Dabei ist davon auszugehen, dass die Einliegerwohnung keine selbstständige Wohneinheit für sich ist bzw. der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist. Eine Doppelhausstruktur ist nicht Planungsziel; ebenso ist es nicht Planungsziel, zwei deutlich gleichwertige Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu schaffen. Es soll lediglich unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit auch die Möglichkeit gewahrt werden, für generationsübergreifendes Wohnen Voraussetzungen zu schaffen. Die Nutzung für Ferienwohnungen ist für das Plangebiet nicht Planungsziel.

Im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg eine Überprüfung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung empfohlen. Der Landkreis empfiehlt, für die Gebiete WA1-1 und WA1-2 die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung eines Wohngebietes, in dem auch Möglichkeiten für generationsübergreifendes Wohnen, jedoch nicht für Ferienwohnen, in flächenmäßig untergeordneten Einliegerwohnungen bestehen. Daher wird an der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

Mit dem Bebauungsplan werden die Zielsetzungen für den Schallschutz unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten an den fließenden Verkehr überprüft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weniger flächenintensiv und effizienter. Die städtebauliche Struktur des Gesamtgebietes verbessert sich dadurch insgesamt.

Neben der grundsätzlichen Überarbeitung innerhalb der Gebiete WA1 wird der Bestand den heutigen Anforderungen in einzelnen Teilbereichen angepasst. Dabei werden neben dem Gebiet WA2-1, das unmittelbar südöstlich der Gebiete WA1-1 und WA1-2 liegt, die Gebiete WA2-2 und WA2-3 inmitten des Plangebietes der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 betrachtet. Bebauungen innerhalb der vorhandenen Ortslage wurden bereits gemäß dieser rechtskräftigen Satzung realisiert. Für einzelne Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes, innerhalb der vorhandenen Bebauung, besteht nunmehr das Ziel, die Möglichkeiten für eine Bebauung gemäß rechtskräftiger Satzung über die 1. Änderung zu ändern bzw. zu erweitern. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderungen beziehen sich auf die Gebiete WA2-1, WA2-2 und WA2-3.

Für das Gebiet WA2-1 unmittelbar am Kreuzungsbereich von Landesstraße L121 und Kreisstraße K32 werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Möglichkeiten für eine Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen.

Im Bereich des Flurstückes 1/7 war bisher gemäß rechtskräftiger Satzung über die 1. Änderung keine Bebauung möglich. Nunmehr werden zur Ergänzung der Bebauung Möglichkeiten geschaffen. Die verkehrliche Erschließung wird über die neue Erschließungsstraße gesichert.

Für das Flurstück 1/1 besteht gemäß rechtskräftiger Satzung über die 1. Änderung eine Möglichkeit für eine ergänzende Bebauung. Aufgrund des baulichen Bestandes wird die Lage der Baugrenze optimiert, um im rückwärtigen Grundstücksbereich Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das Gebiet WA2-2 befindet sich innerhalb der vorhandenen Bebauung mit zugehörigen Gärten. Auf dem Flurstück 10/4 bestehen gemäß rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Möglichkeiten für eine Bebauung. Planungsziel im Rahmen der 2. Änderung ist die Schaffung von Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Wohnweg gesichert.

Mit der 2. Änderung wird darüber hinaus für diesen Bereich die verkehrliche Erschließung für die Flurstücke 218/1, 218/2 gemäß Bestand geregelt. In der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung ist der zur Erschließung genutzte Wohnweg als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung erfolgt gemäß Bestand als Wohnweg. Durch die präzisere Festsetzung des Wohnweges wird ein Mangel der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 behoben. Der Bereich zwischen den WA1-1- und WA1-2-Gebieten und dem WA2-2-Gebiet wird durch einen Geh- und Radweg in Fortführung des Wohnweges verbunden.

Im Gebiet WA2-3 ist aufgrund der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung eine weitere Bebauung neben dem vorhandenen Gebäude möglich. Um jedoch eine optimierte Anordnung eines neuen Gebäudes zu ermöglichen, erfolgt im Zuge der 2. Änderung eine Änderung der Baugrenze. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Weg gesichert.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung einer Hecke bleiben gemäß rechtskräftiger Satzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben der Anpflanzung auf nicht bebauten Grundstücken ist die bereits vorhandene Hecke zur offenen Landschaft nach Norden dauerhaft zu erhalten.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern

Gemäß den Darstellungen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) liegt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Wasserflächen, die die Insel Poel umgeben, Wismarbucht, Kirchsee und Breßling, gehören zum FFH-Gebiet.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) werden für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Darstellungen vorgenommen. Die Gemeinde liegt u.a.:

- im Ländlichen Raum,
- im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 3 „Insel Poel“,
- im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege,
- im europäischen Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.
- Der Hauptort Kirchdorf ist als Ländlicher Zentralort klassifiziert.
- Flächen nördlich bzw. östlich der Ortslagen Kaltenhof und Malchow gehören zu einem wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 mitgeteilt, dass die vorliegende Änderung bei der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Wohngebietsflächen zur Reduzierung der Erschließungskosten beiträgt. Somit entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 5.1.1 (5) RROP formuliert sind.

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) Westmecklenburg von 2007 liegt die Gemeinde

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis,
- im Tourismusschwerpunktraum Nr. 1 „Westmecklenburgische Ostseeküste“ und
- im Tourismusentwicklungsraum,
- im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege,
- innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, ausgenommen sind die Ortslagen.
- Kirchdorf ist als Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel dargestellt.

Mit den Planungszielen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden sowohl die verbindlichen als auch die beabsichtigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht ausgefertigt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt nicht den Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 und für die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 A Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zwischen Wohnbauflächen und Landesstraße ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmenflächen Nr. 30, dargestellt. Von diesen Darstellungen weichen die Ziele der 2. Änderung geringfügig ab. Im Bebauungsplan werden Bauflächen sowie Grünflächen mit Anpflanzungen, die auch Zwecken des Schallschutzes dienen (für die Herstellung aktiven Schallschutzmaßnahmen), festgesetzt. Mit den präzisierten Planungszielen des Bebauungsplanes werden zur Abgrenzung des Wohngebietes Flächen im direkten räumlichen Anschluss für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahmenflächen EM1) festgesetzt.

Die geringfügigen Abweichungen berühren die Grundzüge des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht. Da es sich bei der dargestellten Maßnahmenfläche Nr. 30 im Flächennutzungsplan um eine relativ geringe Fläche, mit verinselter Lage zwischen Straße und künftiger Bebauung handelt, woraus eine entsprechend geringe naturschutzfachliche Wertigkeit resultiert. Ein adäquater ökologischer Ersatz dieser Maßnahmenfläche ist möglich und wird durch die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Maßnahmenfläche EM1 festgesetzt.

Erhebliche Abweichungen der Planungsziele des Bebauungsplanes von den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, die eine umgehende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich machen, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel entwickelt.

Im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und entsprechende Darstellungen werden vorgenommen.

5. Festsetzungen für die Gebiete WA2

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege sowie die Örtliche Bauvorschriften für die Gebiete WA2-1, WA2-2 und WA3-2 der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung bleiben mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen bestehen. Die im Text Teil B gekennzeichneten Änderungen ergeben sich dadurch, dass nur Teilbereiche der rechtskräftigen Satzung im Rahmen der 2. Änderung betrachtet werden. Festsetzungen für Gebiete, die außerhalb der Änderungsbereiche liegen, sind nicht Bestandteil der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Planungsrechtliche Änderungen beziehen sich lediglich auf

- die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen festgesetzt ist und
- die Beachtung der Belange des Schallschutzes unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrssituation.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksgrenze wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der Gebiete WA2 ergeben sich Änderungen im Vergleich zu den bisher festgesetzten Baugrenzen.

Innerhalb der Gebiete WA2-1 und WA2-3 werden die Baugrenzen aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes angepasst und optimierte Möglichkeiten für eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen. Innerhalb des Gebietes WA2-2 wird zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt und somit die Möglichkeit für eine ergänzende Bebauung geschaffen.

Innerhalb der Gebiete WA2-1 und WA2-3 liegt die vorhandene sowie die geplante Bebauung innerhalb des 200 m-Gewässerschutzstreifens. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, dass die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens in Aussicht gestellt werden kann, wenn der Bebauungsplan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Der Antrag wurde bei der unteren Naturschutzbehörde mit vollständigem Abwägungsergebnis gestellt. Die Belange von Ausgleich und Ersatz wurden durch Festlegungen und Sicherung einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf Gemeindegrundstück geregelt. Die Ausnahmegenehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Für die geplante Bebauung innerhalb des Gebietes WA2-1 sind darüber hinaus die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit einer Höhe von 3,10 m über HN bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen. Diese Festsetzung ist in der Planzeichnung berücksichtigt.

5.2 Höhenlage

Die Gebäudehöhenangaben in der Planzeichnung Teil A beziehen sich auf die OK des natürlichen Geländeverlaufes. Bei Hanglage ist die Höhe an der der Steigung zugewandten Seite einzuhalten. Sockelhöhen dürfen maximal 60 cm, Traufhöhen (Geländeoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) dürfen maximal 3,5 Meter, Firsthöhen (Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut am First) dürfen maximal 10 Meter betragen.

Die Bezugnahme auf die Geländehöhe wurde wegen der vorhandenen Geländestruktur vor allem im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes gewählt. Bei Bezugnahme auf die Straßenoberkante würden die Sockelhöhen überhöht bzw. gegen Null gehen.

Für das Gebiet WA2-1 wird abweichend von den sonstigen Regelungen zur Bezugshöhe ein Bezugspunkt von 3,10 m über HN für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Von diesem Bezugspunkt aus sind die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe zu bemessen.

Die abweichende Regelung für das WA2-1-Gebiet ergeben sich daraus, dass die Anforderungen an den Küstenschutz/ Hochwasserschutz einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung des Bemessungshochwasserstandes wird der Bezugspunkt mit 3,10 m über HN für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes WA2-1 liegen die durchschnittlichen Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) für die angrenzende

Wismarbucht von 3,10 m ü.HN, so dass das Gelände teilweise überflutungsgefährdet ist. Zur Sicherung von Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastungen vorzunehmen und auftretende Schäden selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für derartige Schäden.

5.3 Schallschutzmaßnahmen

Zur Berücksichtigung der Belange des hinreichenden Schutzes vor Lärmimmissionen von der Landesstraße L121 werden für das Gebiet WA2-1 aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt. Nähere Ausführungen sind unter Punkt 9. Immissionsschutz Bestandteil der Begründung.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung baulicher Anlagen werden für die Gebiete WA2 im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung nicht geändert.

Die Bußgeldvorschrift wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen Bestandteil des Bebauungsplanes

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter V.1 bis V.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

5.5 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen innerhalb der Gebiete WA2 festgesetzt:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
 - als Wohnweg,

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Überbaubare Fläche als Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Gewässerschutzstreifen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzmaßnahme),
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

5.6 Flächennachweis

Die Bereiche der 2. Änderung für die Gebiete WA2 mit angrenzenden Verkehrsflächen, die in der 2. Änderung betrachtet werden, nehmen eine Größe von etwa 5.720 m² ein. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Art der Nutzung	Flächengröße	
Allgemeines Wohngebiet		5.600 m²
▪ Gebiete WA2-1	3.080 m ²	
▪ Gebiete WA2-2	430 m ²	
▪ Gebiete WA2-3	2.090 m ²	
Verkehrsflächen		120 m²
▪ Wohnweg	120 m ²	
Gesamtfläche		5.720 m²

6. Festsetzungen für die Gebiete WA1

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den Zielen der rechtskräftigen Satzung. Im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung sind lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässig. Damit werden für künftige Bauherren auch Möglichkeiten eröffnet, eine nicht störende gewerbliche Nutzung, z.B. für Dienstleistungen, unterzubringen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gebiete WA1 wird im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl, GRZ mit 0,3,
- Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss,
- die maximale Traufhöhe, TH_{max} mit 3,50 m,
- die maximale Firsthöhe, FH_{max} mit 10,00 m,
- Dachneigungen von 30° bis 50°.

Die Grundflächenzahl wird im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung mit der vorliegenden Änderung von 0,4 auf 0,3 reduziert. Planungsziel ist eine eher lockere ortsangepasste Bebauung.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe bleiben gemäß rechtskräftiger Satzung über die 1. Änderung bestehen.

Für das Gebiet WA1-1 und WA1-2 sind gemäß rechtskräftiger Satzungen Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° bis 55° zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die zulässigen Dachneigungen mit Neigungen von 30° bis 50° festgesetzt. Die Einschränkung zur Art des Daches, die als Satteldach in der rechtskräftigen Satzung festgesetzt ist, wird nicht vorgenommen.

In den Gebieten WA1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Damit besteht eine größere Variabilität für die Gestaltung der Dächer und dennoch werden die örtlichen Gestaltungskriterien berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 für südliche Flächen der Ortslage Fährdorf sind diese Dachneigungen ebenfalls Planungsziel.

Innerhalb des Bereiches ist gemäß rechtskräftiger Satzung über die 1. Änderung die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Um die lockere Bebauung zu unterstützen, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung für die Gebiete WA1 die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Damit nimmt die Gemeinde auch Einfluss auf die künftige Zahl der Einwohner und berücksichtigt die Belange von Raumordnung und Landesplanung.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan (Teil A) in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen.

6.3 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze des Hauptgebäudes nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Straßenraum optisch nicht durch Nebenanlagen und Gebäude zu beeinträchtigen. Dieses Ziel ist auch Bestandteil der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung.

6.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit 1 Wohneinheit für die Hauptwohnung und 1 Wohneinheit für eine Einliegerwohnung festgesetzt, die eine maximale Flächengröße von 60 % der Hauptwohnung einnehmen darf, und somit gegenüber der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist.

Mit der Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten, wobei maximal nur eine Hauptwohnung und eine untergeordnete Neben-/ Einliegerwohnung zulässig ist, nimmt die Gemeinde direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Die Belange der Landesplanung und Raumordnung werden berücksichtigt.

6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Um eine ausreichende Einsicht bei der Ausfahrt aus dem Gebiet zu gewähren, werden die Sichtflächen Bestandteil des Bebauungsplanes und in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.

An der Landesstraße L121 ist die Anbauverbotszone von 20,00 m vom Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz des Wohngebietes vor Lärmimmissionen der Landesstraße L121 sind hier aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

6.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gilt als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante des Geländes. Für den Bereich der Gebiete WA1 wird im Rahmen der 2. Änderung der Bezugspunkt mit der mittleren Geländehöhe festgesetzt. Somit werden die Gebäude in die Gebäude in die vorhandene Geländestruktur eingebunden.

6.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange des hinreichenden Schutzes vor Lärmimmissionen von der Landesstraße L121 werden für das Gebiet WA1-1 aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt.

Nähere Ausführungen zum Schutz vor Lärmimmissionen sind im Punkt 9. Immissionsschutz Bestandteil der Begründung.

6.8 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen festgesetzt:

- Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegleitgrün,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
 - als Verkehrsberuhigter Bereich,
 - als Geh- und Radweg,
- Private Grünflächen als Schutzpflanzung,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Überbaubare Fläche als Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Gewässerschutzstreifen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzmaßnahme),
- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,
 - Sichtflächen,
 - Anbauverbotszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

6.9 Flächennachweis

Die Bereiche der 2. Änderung für die Gebiete WA1 mit angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen, die in der 2. Änderung betrachtet werden, nehmen eine Größe von etwa 12.450 m² ein. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Art der Nutzung	Flächengröße	
Allgemeines Wohngebiet		8.920 m²
▪ Gebiete WA1-1	6.275 m ²	
▪ Gebiete WA1-2	2.645 m ²	
Verkehrsflächen		2.380 m²
▪ Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)	215 m ²	
▪ Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B, C)	1.280 m ²	
▪ Geh- und Radweg (nördlich WA1-2)	110 m ²	
▪ Geh- und Radweg (an L121)	240 m ²	
▪ Straßenbegleitgrün (an L121)	535 m ²	
Grünfläche		1.125 m²
▪ Private Grünfläche Schutzpflanzung	1.125 m ²	
Flächen für die Landwirtschaft		25 m²
Gesamtfläche		12.450 m²

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, auch für die Gebiete WA1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden. Das Baugebiet befindet sich im direkten Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Fassaden

Die Wandflächen sind mit rotem oder weißem Sichtmauerwerk oder mit Glattputz nur in den Farben beige, gelb, ocker, sandfarben, grau oder als gebrochenes weiß zulässig. Holzschalungen sind in weiß, grau, blau oder dunkelgrün auszubilden. Glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen: Anlagen, die der aktiven Sonnenenergienutzung dienen.
Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Zielen der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung. Zusätzlich wird die

Zulässigkeit von weißem Sichtmauerwerk sowie einem breiteren Farbspektrum für die Gestaltung von geputzten Wandflächen und Holzschalungen aufgenommen.

Dächer

Dachform: Haupt- u. Nebengebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 30° bis 50°, maximale Dachüberstände: Ortgang 40 cm, ausnahmsweise bei Reet: Ortgang 80 cm, Traufe 80 cm. Carports sind mit Flachdach zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten bei Dacheindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten bei Dacheindeckungen mit Reet darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Material: Ziegel oder Dachsteine oder Reet für Haupt- und Nebengebäude.

Ausnahme: Anlagen, die der aktiven Sonnenenergienutzung dienen. Auf Carports ist Bepflanzung zulässig.

In der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung ist derzeit die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern mit Dachneigungen von 45° bis 55° geregelt. In den Gebieten WA1, das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes betrachtet wird, sollen neben Gebäuden mit Satteldächern auch Gebäude mit Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig sein. Dies wird entsprechend im Text Teil B geregelt.

Für die Gestaltung der Dächer wird im Rahmen der 2. Änderung auf die Festsetzung von Farben verzichtet, somit besteht für die künftigen Bauherren ein hinreichender Spielraum zur Gestaltung. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Reet mit der 2. Änderung geregelt.

Stellplätze

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/ oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Die Festsetzung wird getroffen, um den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken zu minimieren. Eine vergleichbare Festsetzung ist auch Bestandteil der rechtskräftigen Satzung.

Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straße bis zu einer Höhe von 1 m als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Hecke mit einem landschaftstypischen Laubgehölz anzulegen. Immergrüne Nadelgehölze sind nicht zulässig. Ebenso sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen vorzusehen.

Ausnahme: Die maximale Höhe im Bereich der Sichtdreiecke beträgt 0,70 m.

Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung und gilt weiterhin fort.

Grundstücksfreiflächen

Oberirdische Flüssiggastanks sind im rückwärtigen Grundstücksbereich einzuordnen. Im Vorgartenbereich sind oberirdische Flüssiggastanks nur

zulässig, wenn diese zur Verkehrsfläche optisch durch Eingrünung abgeschirmt werden.

Oberirdische Flüssiggastanks sind in die Gestaltung der Grundstücke einzubinden, um optische Beeinträchtigungen im Straßenraum auszuschließen.

Werbung

Innerhalb des Gebietes sind nur Hinweisschilder und nur in einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

Für die Gebiete WA1 wird die generelle Zulässigkeit von Hinweisschildern geregelt.

Straßenbeleuchtung

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) und keine HQL-Lampen, zu verwenden.

Die Regelung der Lichtpunkthöhen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Diese Festsetzung erfolgt nicht im Bebauungsplan wie bisher Bestandteil der rechtskräftigen Satzung.

Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter VI.1 bis VI.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L121 und die Kreisstraße K32 verkehrlich an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Parallel zur Landesstraße L121 verläuft ein Geh- und Radweg. Die Flächen des Geh- und Radweges und seiner Straßenbegleitflächen sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung werden direkt von der Kreisstraße K32 bzw. durch vorhandene Wege, die an die Kreisstraße K32 anbinden, verkehrlich erschlossen. Zusätzliche öffentliche Straßen sollen nicht an die Kreisstraße K32 angebunden werden.

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete WA2 der 2. Änderung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung für die Grundstücke im Gebiet WA2-2 wird anstelle des bisher festgesetzten Fuß- und Radweges ein Wohnweg im Rahmen der 2. Änderung festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete WA1 erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die an die Landesstraße L121 verkehrlich angebunden wird. Die Straße mündet in eine Wendeanlage, die die geordnete Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet auch für Müllfahrzeuge

sichert. Von der Wendeanlage führen Wege zur verkehrlichen Erschließung einiger Grundstücke. In nördliche Richtung binden diese an einen Geh- und Radweg an, der die Verbindung des neuen Wohngebietes mit der bestehenden Bebauung schafft.

Zur Berücksichtigung der geordneten Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße L121 wird eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Neben der Fläche für den Kfz-Verkehr ist die Herstellung eines Gehweges, der an den vorhandenen Geh- und Radweg an der Landesstraße anbindet, vorgesehen. Der vorhandene Geh- und Radweg wird in seiner örtlichen Lage im Kreuzungsbereich entsprechend den Anforderungen an die Verkehrssicherheit geändert.

Im weiteren Verlauf der neuen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche als hinreichend für die verkehrliche Erschließung erachtet.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Einmündung in das Plangebiet ergeben sich Änderungen für den Verlauf des Geh- und Radweges im unmittelbaren Einmündungsbereich. Der Geh- und Radweg wird im Einmündungsbereich parallel zur Landesstraße senkrecht über die Planstraße geführt, um dann im südöstlichen Bereich auf die vorhandene Wegetrasse abzuschwenken. Dies ist ein Beitrag zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der übergeordneten Straße und für das Plangebiet; ebenso wie die Herstellung bzw. Flächenreservierung für einen Gehweg im nördlichen Bereich der Planstraße A.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde geführt. Gemäß dieser Abstimmung wird das Ortschild mit Realisierung der Planung für die Gebiete WA1-1 und WA1-2 um etwa 80 m nach Nordwesten versetzt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Straßenverkehrsbehörde durch den Erschließungsträger mitzuteilen, so dass die Versetzung des Ortsschildes veranlasst werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Ursprungssatzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 abschließend berücksichtigt und geregelt. Die Gebiete WA2 innerhalb der vorhandenen Bebauung sind an die vorhandenen Versorgungsleitungen anzubinden.

Für die Gebiete WA1 auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche sind die Anlagen zur Ver- und Entsorgung neu herzustellen und an die vorhandenen Leitungen anzubinden.

Die Kosten sind durch den Verursacher zu übernehmen. Vor Abschluss des Planverfahrens sind entsprechende Verträge mit den Ver- und Entsorgern, z.B. mit dem Zweckverband Wismar im Zusammenhang mit der Versorgung von Trinkwasser, der Ableitung des anfallenden Schmutz- und

Regenwasser, zwingende Voraussetzung für die technische Erschließung des Plangebietes.

Der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Erschließungsträger wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

8.1 Wasserversorgung

Die Ortslage Fährdorf wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar (ZvWis) mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den ZvWis nach § 43 Abs. 1 LWaG.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZvWis und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an vorhandene Leitungen mit entsprechenden Erweiterungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse vorgesehen.

Der ZvWis hat in seiner Stellungnahme folgende Anschlusspunkte für die Wasserversorgung mitgeteilt:

Gebiete WA1-1, WA1-2, WA2-1

- 1. Wasserversorgungsleitung PE 125 in der Malchower Straße,
- 2. Wasserversorgungsleitung PE 90, südlich des Gebietes WA2-2.

Gebiet WA2-2

- Wasserversorgungsleitung PE 90.

Gebiet WA2-3

- Wasserversorgungsleitung PE 90.

Parallel zur Landesstraße L121, westlich der Gebiete WA1 verläuft, gemäß vorhandenen Unterlagen des ZvWis eine Transportleitung Trinkwasser (DN 200 AZ), die nachrichtlich im Plan dargestellt ist. Der ZvWis hat mitgeteilt, dass ein Anschluss an diese Leitung nicht möglich ist. Darüber hinaus sind alle bekannt gegebenen Leitungen gemäß Bestandsunterlagen des ZvWis nachrichtlich dargestellt. Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Eventuell erforderliche Umverlegungen der vorhandenen Leitungen oder Anlagen bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind zwischen dem Erschließer bzw. Grundstückseigentümer und dem Zweckverband Wismar vertraglich zu regeln. Dazu sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Die Anforderungen des Zweckverbandes auch hinsichtlich der Übergabe von Bestandsplänen für umverlegte Leitungen in digitaler Form sind zu berücksichtigen.

8.2 Versorgung mit Energie

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig

) vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Bauherrn unterrichtet werden, um die Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können. Für den weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind ausreichend Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m bis 0,80 m vorgesehen ist. Es stehen im öffentlichen Bauraum ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Versorgungsbedingungen für das Plangebiet sind durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit dem Energieversorger abzustimmen.

) Innerhalb des Plangebietes, insbesondere in Randbereichen, sind Leitungen der E.ON edis AG vorhanden. Diese sind gemäß der Bestandsunterlagen nachrichtlich im Plan dargestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der vorhandenen Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG ist zu berücksichtigen. Das Versorgungsunternehmen ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagenbestand bereitzustellen und um eine Vororteinweisung abzustimmen. Bestandspläne über Niederspannungskabel werden nur für konkrete Baumaßnahmen durch die E.ON edis AG zur Verfügung gestellt. Sofern Umverlegungen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen.

Im Rahmen der konkreten Planungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit dem Versorgungsunternehmen Abstimmungen zu führen, da für einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung darauf zu achten ist, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

) Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.ON edis AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 01010 einzuhalten. Eine Überbauung der Anlagen der E.ON edis AG ist nicht zulässig. Die Bestimmungen der DIN VDE 0150, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 bei Kreuzungen und Näherungen sind einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. Arbeiten im unmittelbaren Bereich der Kabelanlagen sind in Handschachtungen auszuführen. Freigelegte Kabel sind ordnungsgemäß in steinfreiem Boden einzubetten und abzudecken. Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung durch den Bauausführenden bei der E.ON edis AG einzuholen. Diese Hinweise sind insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung zu berücksichtigen.

) Die „Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen“, „... in Nähe von Freileitungen“ und „... zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen“ sind insbesondere im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Versorgung mit Gas

Eine zentrale Gasversorgung ist in Fährdorf nicht vorhanden. Zur Versorgung des Plangebietes sind gegebenenfalls Flüssiggastanks, die unterirdisch im Plangebiet zu errichten bzw. in die Gestaltung der Grundstücke einzubinden sind, vorzusehen.

Durch die Primagas GmbH wurde mitgeteilt, dass aufbauend auf den bestehenden Konzessionsvertrag zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde, die Möglichkeit besteht, das Plangebiet durch eine zentrale Versorgungsleitung zu erschließen und jedem Grundstück einen Gas-Hausanschluss bereit zu stellen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind hierzu bei Bedarf Abstimmungen zu führen und vertragliche Regelungen zu treffen.

8.3 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für das Plangebiet ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Innerhalb des Plangebietes, insbesondere in Randbereichen, sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Die Leitungen sind gemäß der im Planverfahren überreichten Bestandsunterlagen nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet, die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der zuständigen Niederlassung der Deutsche Telekom AG (PTI 23 in Kritzmow, Biestower Weg 20) so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23 aktuelle Informationen einholt.

8.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers für den Ort Fährdorf erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar (ZvWIs). Die Ableitung erfolgt durch die Überleitung in die Kläranlage in Kirchdorf.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZvWIs und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch die Herstellung neuer Leitungen mit Anbindung an die vorhandenen Leitungen. Innerhalb

des WA2-1-Gebietes ist eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, in die die erforderlichen Leitungen zu integrieren sind.

Der ZvWis hat in seiner Stellungnahme folgende Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentsorgung mitgeteilt:

Gebiete WA1-1, WA1-2, WA2-1

- 1. Schmutzwasserkanal DN 200 PVC in der Malchower Straße,
- 2. Schmutzwasserkanal DN 200 PVC südlich des Gebietes WA2-2.

Gebiet WA2-2

- Schmutzwasserkanal DN 200 PVC südlich des Gebietes WA2-2.

Gebiet WA2-3

- Schmutzwasserkanal DN 200 PVC in der Straße südlich des Grundstücks.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine Entwässerung aller neuen Baugrundstücke im freien Gefälle in jedem Fall möglich ist.

Die innerhalb des Plangebietes bekannt gegebenen Leitungen sind nachrichtlich gemäß der Bestandsunterlagen dargestellt.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung wird die Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch die Herstellung von neuen Leitungen, die an vorhandene Anlagen und Leitungen angebunden werden.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von der geplanten Erschließungsstraße erfolgt in vorhandene Anlagen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die Vorflut eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser, das als gering verschmutzt eingeschätzt wird, wird in die Ostsee abgeleitet.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über neuherzustellende Leitungen, u.a. über eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte Fläche im WA2-1-Gebiet, in die Vorflut. Die dafür erforderlichen Leitungen werden im Rahmen der Erschließung neu hergestellt.

Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ hat mitgeteilt, dass für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Gewässer Nr. 4 und 4/1 zur Verfügung stehen. Die Gewässer liegen außerhalb der Änderungsbereiche. Sie sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Die Einleitung bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes. Die Einleitmenge sowie die Einleitstellen sind in den Antragsunterlagen im Rahmen der Erschließungsplanung zu benennen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Erschließungsplanung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises hat mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Für die übrigen Änderungsbereiche werden keine neuen Anlagen hergestellt.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZvWis zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet möglicherweise tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig. Erdaufschüttungen sind entsprechend baurechtlicher Grundsätze so herzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser keine Schäden verursachen kann. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Es ist eine Löschwassermenge von 800 l/min, entspricht 48 m³/h, für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser muss jederzeit verfügbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen bzw. -einrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein.

Der Zweckverband Wismar hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht gesichert ist.

Löschwasser kann für die Erstbrandbekämpfung, jedoch ohne den vollständigen Bedarf gesichert abdecken zu können, für die Ortslage Fährdorf über das vorhandene Löschfahrzeug mit einer Wasserbevorratung von 30 m³ sowie über den als Feuerlöschhydrant gekennzeichneten Oberflurhydranten am Haus Fährdorf - Dorf 1 bereitgestellt werden.

Für die gesicherte Löschwasserbereitstellung dient eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Breitling in der Malchower Straße. Das Plangebiet befindet sich im 300 m Umkreis dieser Entnahmestelle. Die Freiwillige Feuerwehr Poel verfügt über ausreichend große Pumpen, um über diese Entnahmestelle die Feuerlöschversorgung abzusichern. Die Einsatzpläne der Feuerwehr sind für diesen Einsatz abgestimmt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr ist hierzu erfolgt und somit kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserbereitstellung dauerhaft gesichert werden kann, ohne zusätzliche Maßnahmen vorzusehen.

Die Löschwasserbereitstellung ist somit für Fährdorf für die Bestandsbebauung und die zukünftige Bebauung nach Realisierung der Bebauungsplanung abgesichert. Die Bereitstellung von Löschwasser ist neben den Kleinstmengen für den Erstbedarf aus dem Fahrzeug und aus dem Hydranten grundsätzlich über die Löschwasserentnahmestelle und die Freiwillige Feuerwehr gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind Bedachungen zulässig, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind. Für diese Gebäude mit Reetdachelndeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

8.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag so bereitzustellen, dass eine geordnete Entsorgung aus dem Gebiet erfolgen kann.

Die Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Entsorgung der Gebiete WA2-1, WA2-2 und WA2-3 erfolgt wie bisher, durch die Bereitstellung an den vorhandenen öffentlichen Straßen und Wegen. Insbesondere für das Gebiet WA2-2 ist zu beachten, dass die Müllbehälter in zumutbarer Entfernung an der östlichen Zufahrt in das Wohngebiet, außerhalb der Bereiche der Änderung, bereitzustellen sind, da eine Zufahrt des vorhandenen Weges zum Gebiet WA2-2 aufgrund der geringen Wegebreite und fehlender Wendemöglichkeit durch Müllfahrzeuge nicht erfolgt. Die Sicherung der Bereitstellung des Müllbehälters am Tag der Entsorgung für das Gebiet WA2-2 ist durch Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde erfolgt.

Die Müllbehälter der Gebiete WA1-1 und WA2-2 werden am Tag der Entsorgung an den Planstraßen A, B sowie an der festgesetzten Wendeanlage und den festgesetzten Abfallbehältersammelplätzen bereitgestellt. Die Abfallbehältersammelplätze sind zur Bereitstellung der Müllbehälter der Grundstücke bestimmt, die nicht direkt über die festgesetzte Wendeanlage verkehrlich angebunden sind. Dazu gehören künftige Grundstücke an der Planstraße C sowie Grundstücke am Stichweg westlich der festgesetzten Wendeanlage.

Durch die getroffenen Regelungen und Festsetzungen wird die geordnete Abfallentsorgung gesichert.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet

werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

9. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes für die schutzbedürftige Wohnbebauung wurde eine „Verkehrslärmuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel für ein Wohngebiet in der Ortslage Fährdorf“ Gutachten Nr. 08-09-3 vom 12.09.2008 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet.

„...“
Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt im Vergleich der für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005* [4]. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen für die Gebietsfestsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4:

Einwirkungsorte	Tag	Nacht
	06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45

...“

Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Varianten zur Beurteilung der Lärmimmissionen untersucht:

Berechnungsergebnisse ohne aktiven Lärmschutz

„...“
Berechnungsergebnisse ohne Errichtung von abschirmenden Lärmschutzanlagen entlang der L 121 mit dem derzeitigen Standort des Ortsschildes und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nördlich des Ortsschildes auf 70 km/h ...

Die vorhandene - nach Nordwesten auf bis zu ca. 2 m ansteigende - Böschung entlang der L 121 entfaltet nur marginale Abschirmwirkungen. Ohne zusätzliche Errichtung einer Lärmschutzanlage wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) auf den Außenwohnbereichsflächen, die in der ersten Baureihe des Plangebietes nördlich der Planstraße nach Südwesten zur L 121 hin angeordnet werden, um bis zu 5 dB(A) überschritten. In der Dachgeschosshöhe wird der Orientierungswert tags an den Baugrenzen um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Bei Verlegung des Ortsschildes um 50 m nach Nordwesten würden sich in der nördlichen Hälfte der ersten Baureihe um 1 - 2 dB(A) geringere Lärmpegel ergeben.

Auf dem Grundstück südlich der Planstraße werden die Orientierungswerte aufgrund des geringeren Abstandes zwischen der Baugrenze und der L 121 tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

...

Berechnungsergebnisse mit aktivem Lärmschutz

....

Zunächst werden Berechnungen mit Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand oder Wall-Wandkombination) entlang der L 121 mit dem derzeitigen Standort des Ortsschildes und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nördlich des Ortsschildes auf 70 km/h vorgenommen.

Als „Minimalvariante“ ist nördlich der Planstraße eine Höhe der innerhalb der geplanten Grünfläche entlang des Radweges liegenden Lärmschutzanlage von 2,0 m über Gelände sowie südlich der Planstraße von 2,5 m über der Fahrbahnoberkante der L 121 erforderlich. ...

An der ersten Baureihe nördlich der Planstraße wird der Orientierungswert tags in der Außenwohnbereichshöhe bis auf das nördlichste Grundstück etwa ab der Mitte der Gartenflächen zwischen den Baugrenzen und der Lärmschutzanlage eingehalten, so dass insbesondere für Terrassen ausreichend geschützte Grundstücksbereiche zur Verfügung stehen. In Erdgeschosshöhe wird der Orientierungswert tags an den Baugrenzen bis auf das nördlichste Grundstück eingehalten. Im Dachgeschoss bewirkt der 2,0 m hohe Wall keine relevanten Pegelminderungen.

Im Hinblick auf den Schutz des nördlichsten Grundstückes der ersten Baureihe empfehlen wir neben einer Verschiebung des Ortsschildes um ca. 50 m nach Norden (daran anschließend weiterhin Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h) die Verlängerung der Lärmschutzanlage um 25 m über die nördliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs hinaus. Durch eine Erhöhung der Lärmschutzanlage auf 2,5 m lassen sich weitere Verbesserungen erreichen.

...

Mit diesen zusätzlichen Maßnahmen wird der Orientierungswert tags in den Außenwohnbereichen und in der Erdgeschosshöhe der ersten Baureihe vollständig eingehalten. In der Dachgeschosshöhe verbleiben Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts. Da zumindest noch die gegenüber den Orientierungswerten um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der *Verkehrslärmschutzverordnung* (16. BImSchV) ... eingehalten werden, nehmen wir keine Berechnungen mit Höhen der Lärmschutzanlage über 2,5 m hinaus vor.

Auf dem Grundstück südlich der Planstraße werden durch eine 2,5 m hohe Lärmschutzanlage partiell geschützte Außenwohnbereiche geschaffen. Im Dachgeschoss werden keine Pegelminderungen erreicht. Eine über 2,5 m hinausgehende Höhe ist im Hinblick auf die geringe Länge der Lärmschutzanlage schalltechnisch nur wenig wirksam. Wir empfehlen, die Baugrenze so weit wie möglich von der L 121 abzusetzen.

...

Als **Zusammenfassung** wird dargestellt:

Die auf das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden auf der Grundlage der Verkehrserhebung an der L 121 für die Urlaubszeit des Jahres 2007 mit Berücksichtigung eines Prognosezuschlages von 25 % bzw. 1 dB(A) berechnet. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 121 nördlich des Ortsschildes auf 70 km/h begrenzt wird.

Wir empfehlen folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder Wall-/Wandkombination) nördlich der Planstraße innerhalb des parallel zum Radweg an der L 121 geplanten Grünstreifens mit einer Höhe von mindestens 2,0 m - besser 2,5 m - über Gelände
- Verlängerung der Lärmschutzanlage um 25 m über die nördliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs hinaus
- Verschiebung des Ortsschildes um 50 m nach Norden (daran anschließend weiterhin Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h)
- Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der L 121 südlich der Planstraße mit einer Höhe von 2,5 m über der Fahrbahnoberkante mit größtmöglichem Abstand zwischen der Baugrenze und der L 121
- Ergänzender passiver Schallschutz ..."

Zum Ausgleich der trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile als passiver Schallschutz aufzunehmen. Wir empfehlen folgende Festsetzungen:

Erste Baureihe nördlich der Planstraße

Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w, res} = 35$ dB an den Nord-, West- und Südseiten des Dachgeschosses

Grundstück südlich der Planstraße (mit Berücksichtigung der Überlagerung des Verkehrslärms von der K 32)

Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w, res} = 35$ dB an allen Gebäudeseiten der Erd- und Dachgeschosse.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w, res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

In die Festsetzung des passiven Schallschutzes sollte weiterhin aufgenommen werden, dass im Lärmpegelbereich III Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, mit

schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von den relevanten Verkehrslärmquellen vollständig abgewandten Gebäudeselten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. ..."

Im Zuge der Erstellung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde geführt. Gemäß dieser Abstimmung wird das Ortschild mit Realisierung der Planung für die Gebiete WA1-1 und WA1-2 um etwa 80 m nach Nordwesten versetzt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Straßenverkehrsbehörde durch den Erschließungsträger mitzuteilen, so dass die Versetzung des Ortsschildes veranlasst werden kann. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit außerorts auf 70 km/h ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens, in dem verschiedene Varianten untersucht worden sind, jedoch nicht der dargestellte konkrete Fall, wird davon ausgegangen, dass bei Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Auch durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes keine weiteren Hinweise vorgetragen. Durch die Immissionsschutzbehörde wurde bestätigt, dass der Lärmvorsorge ausreichend Rechnung getragen wurde.

Durch die Reduzierung der Geschwindigkeit unmittelbar am Plangebiet, die mit der Versetzung des Ortsschildes verbunden ist, ergibt sich eine Verbesserung in diesem betroffenen Bereich gegenüber den Annahmen des Gutachtens, die in einem Fall eine Geschwindigkeit von 70 km/h vorsahen. Außerhalb des Ortsbereiches ist jedoch die im Gutachten betrachtete Geschwindigkeit von 70 km/h nicht umsetzbar; hier ist vom 100 km/h auszugehen. Bei den Annahmen wird von einer Kompensation der Auswirkungen durch Reduzierung der Geschwindigkeit im Ortsnahbereich und Erhöhung der Geschwindigkeit im Ortsaußenbereich, auf freier Strecke, ausgegangen.

Eine Verlängerung der aktiven Lärmschutzmaßnahme über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus ist nicht vorgesehen.

Im Text Teil B werden folgende Festsetzungen berücksichtigt:

Passiver Schallschutz

Die im Gebiet WA1-1 festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeselten im Dachgeschoss, ausgenommen davon sind die vollständig von der Landesstraße L121 abgewandten Seiten des Gebäudes.

Die im Gebiet WA2-1 festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeselten.

Im festgesetzten Lärmpegelbereich III sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w, res}$ in dB
III	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w, res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Im festgesetzten Lärmpegelbereich III sind die Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von den relevanten Verkehrslärmquellen vollständig abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Die im Gebiet WA2-1 festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeseiten. Für Bestandsgebäude besteht keine Pflicht zur Nachrüstung. Der festgesetzte Lärmpegelbereich gilt jedoch für Neu-, An- und Umbauten.

Aktiver Schallschutz

Im Gebiet WA2-1:

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm ist innerhalb des für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereiches, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten.

Westlich des Gebietes WA1-1:

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm der Landesstraße L121 ist innerhalb des für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereiches, eine aktive Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von mindestens 2,00 m und maximal 2,50 m zu errichten.

Auf eine konkrete Festsetzung in welcher Form (z.B. Wand, Wall oder Kombination von Wand und Wall) die festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme zu realisieren ist, erfolgt nicht. Im Zuge der Erschließung bzw. Erschließungsplanung sind die entsprechenden Ausformungen zu bestimmen. Bei der Herstellung der aktiven Schallschutzanlage ist auch der Verlauf der Trinkwasserversorgungsleitung

des ZvWIs zu berücksichtigen; die Leistungsfähigkeit und Zugänglichkeit der Leitung darf nicht beeinträchtigt werden.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für das Vorhaben beabsichtigt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen mit einem Vorhabenträger sowie durch Übernahmeerklärungen der einzelnen Privaten die Übernahme der Kosten für die Aufwendungen zur Erstellung der Planung und der Umsetzung der Vorhaben im Zusammenhang mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel geregelt. Der Erschließungsvertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

11. Hinweise

Die Hinweise werden gemäß den derzeit bestehenden Anforderungen Bestandteil von Text Teil B und sind somit für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu beachten.

11.1 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Durch eine archäologische Voruntersuchung wurden der Erhaltungszustand und die Ausdehnung des Bodendenkmals im Plangebiet bereits erkundet. Über Einzelheiten zur Notwendigkeit archäologischer Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen in den verschiedenen Baufeldern gibt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Auskunft.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals durch den Erschließungsträger zu sichern. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche,

volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 3 Abs. 1 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Eine Beratung zur fachgerechten Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale sowie zur Bergung und Dokumentation ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erhältlich. Die Anforderungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind gemäß Vermerk von Dr. S. Nikulka vom 27.02.2009 sowohl für Erschließungsanlagen als auch für Gebäude zu beachten. Da die Erschließungsanlagen ohnehin durch den Vorhabenträger zu regeln sind, wird für Gebäude die Passage aus dem Vermerk genutzt. Danach sind:

„Grundsätzlich sind alle Erdarbeiten für die Gründung von Gebäuden und das Einbringen der Bodenplatte und Erschließungsarbeiten dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg frühzeitig anzukündigen, damit die fachliche Begleitung der Bodenaushubarbeiten termingerecht gewährleistet werden kann. Wird nicht in die archäologischen Befunde eingegriffen, so werden auch keine kostenpflichtigen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten erforderlich.“

Dies bedeutet, dass vor jedem Bauantrag der Bauherr die Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vorzunehmen bzw. zu veranlassen hat.

11.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – 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.

11.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

11.4 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä.

(schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

11.5 Munitionsfunde

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11.6 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes

Innerhalb des Plangebietes, im Gebiet WA2-1, befindet sich ein Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Dieser ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken sollten Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Werden notwendige Maßnahmen, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, erforderlich, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzutellen.

Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

11.7 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige

und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.8 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.9 Vorhandener Leitungsbestand

Innerhalb des Plangebietes sind alle vorhandenen Anlagen und Leitungen, u.a. Leitungen des Zweckverbandes Wismar parallel zur Landesstraße, bei allen weiteren Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

11.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Rodung der Gehölze während der Brutzeit vom 15.03. bis zum 01.07. ist unzulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6 bis 22 Uhr zu begrenzen.

11.11 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Externe Maßnahme 1- EM1

Auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächenanteilen der Flurstücke 1/9 und 7/3 der Flur 1 in der Gemarkung Fährdorf ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Radwegbegleitend ist ein 10 m breiter Streifen als Saumbereich zu entwickeln.

Externe Maßnahme 2- EM2

Die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt. Es ist vorgesehen, Baumpflanzungen auf dem Flurstück 212 der Flur 1 der Gemarkung Neuhoof-Seedorf vorzunehmen.

Auf dem Flurstück 212, der Flur 1 in der Gemarkung Neuhoof-Seedorf sind 47 Bäume als wegebegleitende Baumreihe herzustellen. Die Anpflanzungen erfolgen als Erweiterung einer vorhandenen Baumreihe. Für die Anpflanzungen sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Zur Sicherung einer erfolgreichen Entwicklung ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

11.12 Versetzung des Ortschildes

Im Zuge der Erstellung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde geführt. Gemäß dieser Abstimmung wird das Ortschild mit Realisierung der Planung für die Gebiete WA1-1 und WA1-2 um etwa 80 m nach Nordwesten versetzt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Straßenverkehrsbehörde durch den Erschließungsträger mitzuteilen, so dass die Versetzung des Ortsschildes veranlasst werden kann.

11.13 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist im Rahmen von früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 4 bereits auf die Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange hingewiesen worden. Die Gemeinde erhielt Stellungnahmen vom 15.12.1995 und vom 23.06.1999. Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stellungnahmen und unter Würdigung der heutigen Anforderungen werden im Rahmen der technischen Planung abschließend Abstimmungen mit der Wasserbehörde geführt.

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Bereiche der 2. Änderung beziehen sich auf Flächen für die Landwirtschaft (WA1-1, WA1-2) und bebaute Flächen mit Gartenland (WA2-1, WA2-2, WA2-3) innerhalb des dörflich geprägten Siedlungsraumes.

Die Planungsziele für die Flächen des WA2-1 gehen über den Innenbereich hinaus. Aufgrund der veränderten Bebauung und Erschließung wird die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturhaushalt überarbeitet.

Die Planungsziele für die Flächen der Gebiete WA2-1 und WA2-2 sind Entwicklungen des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB, die keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne darstellen. Im Bereich WA2-3 sind mit der Festlegung geänderter Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Planungszielen keine zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Eine Betrachtung der Planungsziele im Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Der Bereich WA1-2 war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche ist bisher nicht bebaut. Aufgrund der veränderten Bebauung und Erschließung wird die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe auf den Naturhaushalt überarbeitet.

Das Gebiet WA1-1 war zu überwiegenden Teilen bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Nur ein kleinflächiger Teilbereich zwischen Landesstraße und ursprünglicher Plangebietsgrenze war noch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Geh- und Radweg wurde bereits hergestellt. Somit ist er im Rahmen zukünftiger Eingriffs-/Ausgleichsregelungen für das WA1-1-Gebiet nicht mehr zu betrachten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind außer der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme innerhalb WA1-1 keine wesentlich anderen, als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. (siehe auch nachfolgende Tabelle zur Bewertung der Umweltauswirkungen).

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächen der Änderungsbereiche, welche im Umweltbericht berücksichtigt werden, nehmen nachfolgende Flächen ein:

- WA1-1 und WA1-2 12450 m² ein.

Mit dem neuen städtebaulichen Konzept für die Bereiche WA1-1 und WA1-2 kann ein leistungsfähigeres Erschließungskonzept und eine optimierte künftige Grundstücksteilung gewährleistet werden. Die Grundflächenzahl wird dabei im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung mit der vorliegenden Änderung von 0,4 auf 0,3 reduziert. Planungsziel ist eine eher lockere ortsangepasste Bebauung. Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe bleiben gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen.

Die verschiedenen Flächenanteile sowie die detaillierten Planungsziele sind in der Begründung Teil 1 Abschnitt 1.2 und 3 dargelegt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein.

Die gesamte Insel Poel, ausgenommen die Ortslagen, gehört zum SPA Gebiet 47 „Wismarbucht und Salzhaff“. Die Wasser- und Salzwiesenflächen gehören zum FFH –Gebiet „Wismarbucht“.

Die Planungen für die Bereiche WA2-1 – WA2-3 tangieren den Gewässerschutzstreifen. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §19 LNatG M-V wird gestellt. Die Abwägungsergebnisse werden dem Antrag beigelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit, dass die vorliegenden Planungen den Schutzzweck des Gewässerschutzstreifens nicht beeinträchtigen. Eine Ausnahmegenehmigung wird auf der Basis des Entwurfes in Aussicht gestellt, wenn für den Bebauungsplan der Stand gemäß § 33 BauGB erreicht ist. Der Antrag wurde bei der unteren Naturschutzbehörde mit vollständigem Abwägungsergebnis gestellt. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden geregelt. Die Ausnahmegenehmigung wird den Verfahrensunterlagen vor Bekanntmachung der Rechtskraft beigelegt.

Die weiteren, zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung Teil 1 bereits darlegt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umwelt beziehen sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind weiterhin zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 4 sowie Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Satzung Wohngebiet Ortslage Fährdorf
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes Wismarbucht und dem FFH-Gebiet Breiöling mit Langenwerder und Rustwerder; Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Verfasser Adolphi Rose, Landschaftsarchitekten in Bürogemeinschaft, Wismar, 2001 und Überarbeitungen vom Oktober 2003 / Juni 2004

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen. Als Ausgangssituation werden Planungsziele der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan zugrundegelegt.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes bezogen auf die Planungsziele der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

„Betroffenheit“ wird mit „Beeinträchtigung“ gleichgesetzt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen und Heckenpflanzung gemäß rechtskräftigem B-Plan; hohe Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum	WA1-1 und 1-2: Herabsetzung der Grundflächenzahl führt zur Reduzierung der Versiegelung und zur Auflockerung des Baugebietes; Auswirkungen des Verkehrslärmes auf die geplante Bebauung erfordern Maßnahmen zum Lärmschutz (siehe Begründung Teil 1); Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Lärm werden durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet unerhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange (saP)	WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen und Heckenpflanzung gemäß rechtskräftigem B-Plan; Vor Ort Brachflächen, Vorkommen von häufigen Arten des Siedlungsraumes (siehe saP) mittlere –geringe Bedeutung	veränderten Planungsziele bewirken Erweiterung bebaubarer Flächen in südlicher Richtung; beanspruchte Flächen befinden sich innerhalb eines anthropogen vorgeprägten Bereiches zwischen Straße und Bebauung; Flächen die zusätzlich bebaut werden sollen gehören zur „Störzone“ der Straße, d.h. Flächen nehmen keine Bedeutung für Zug- und Rastvögel ein. (siehe saP und Aussagen zu den Natura 2000 Gebieten) ; Überbauung und damit verbundener Lebensraumverlust für Arten des Siedlungsraumes voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes- Ermittlung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und erläutert; Erweiterung bebaubarer Flächen damit Inanspruchnahme bisher nicht bebaubarer Flächen; Erhöhung Oberflächenabfluss durch Versiegelung, Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen- Ermittlung in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und erläutert
a5-a6) Boden, Wasser Quelle Umweltkarten M-V	WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen gemäß rechtskräftigem B-Plan; anthropogen geprägte landwirtschaftliche Nutzfläche ; Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley- Parabraunerde (Braunstaugley); der ebenen bis welligen Grundmoräne, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss, Grundwasserflurabstand > 10 m damit ist Grundwasser gut vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt geringe –mittlere Bedeutung	

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Wohngebiet Ortslage Fährdorf

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima	WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen und Heckenpflanzung gemäß rechtskräftigem B-Plan;	stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung auf bisher unbebauten Flächen unerhebliche Beeinträchtigungen
a9) Landschaftsbild	geringe Bedeutung- als Kaltluftabflussbahn oder Frischluftentstehungsgebiet WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen und Heckenpflanzung gemäß rechtskräftigem B-Plan;	veränderten Planungsziele bewirken Erweiterung bebaubarer Flächen in südlicher Richtung; beanspruchte Flächen befinden sich innerhalb eines anthropogen vorgeprägten Bereiches zwischen Straße und Bebauung; dadurch keine zusätzliche Landschaftszerschneidung zu erwarten. Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. unerhebliche Beeinträchtigungen
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	geringe Bedeutung im Plangebiet mittlere-hohe Bedeutung der Umgebung WA1-1 und 1-2: kompakte Bebauung mit südlich angrenzenden Freiflächen und Heckenpflanzung gemäß rechtskräftigem B-Plan; siehe nachfolgende Ergänzungen und Erläuterungen	Unter Berücksichtigung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet und dem FFH-Gebiet sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete zu erwarten.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	siehe a1)	siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Auf umfangreichen Flächen werden weitere Bodendenkmale vermutet. Die vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege geforderte Untersuchung der Bodendenkmale auf einer verträglichen Regelung mit dem Landesamt	Bei Realisierung von Bauvorhaben werden Bodendenkmale beeinträchtigt. Eine Überbauung ist innerhalb der Bauflächen nicht vermeldbar. Voraussetzung für eine Genehmigung der Beseitigung /Überbauung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Eine Durchführung von Dokumentations- und Bergungsarbeiten ist daher erforderlich (Umgang mit den Bodendenkmalen ist in der Begründung des städtebaulichen Teils und im Teil B Text erläutert). Im Rahmen der Vorbereitung und Ausschreibung der Baumaßnahmen sind Untersuchungen zur Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der Bodendenkmale (anhand von Begehungen, Sondierungen, geophysikalischer Untersuchungen und Luftbilder) zu berücksichtigen und vertraglich mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzusichern.

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Wohngebiet Ortslage Fährdorf

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeldung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	-	veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	-	Veränderte Planungsziele erfordern nicht die Erarbeitung eines Landschaftsplanes
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	Wechselwirkungen bestehen	Auswirkungen/ Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehen- unerheblich

Ergänzungen und Erläuterungen zur vorangegangenen Tabelle

zu b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete

Die gesamte Insel Poel, ausgenommen die Ortslagen, gehört zum SPA Gebiet 47 „Wismarbucht und Salzhaff“. Die Wasser- und Salzwiesenflächen gehören zum FFH –Gebiet „Wismarbucht“.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr.4 wurden Verträglichkeitsprüfungen für die die Natura 2000 Gebiete durchgeführt.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der gemeindlichen Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltes der untersuchten FFH-Lebensraumtypen und zur Einhaltung der EU-Vogelschutzrichtlinie mit einer Realisierung der Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes (außer Ortslage Vorwerk) der Gemeinde Insel Poel, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele des FFH Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden kann. [Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Poel 2004 und Untersuchung zur Verträglichkeit der beabsichtigten Planungen mit den Flora- Fauna- Habitat- Gebieten und dem EU-Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht; Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Verfasser Adolphi Rose, Landschaftsarchitekten in Bürogemeinschaft, Wismar, Oktober 2003 / Juni 2004]

Die Zielstellungen der Änderung des Bebauungsplanes können als aus den Zielstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Auch für die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde unter der Voraussetzung der Umsetzung von Schutzmaßnahmen die Verträglichkeit mit den Natura 2000 Gebieten festgestellt.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes sind nur geringfügige Erweiterungen bzw. Veränderungen von bestehenden Bauflächen vorgesehen.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Bebauung bezieht sich auf Flächen in südlicher Richtung. Diese Flächen nehmen keine potentielle Bedeutung als Äsungsflächen für SPA- Arten ein, da sich die Flächen innerhalb der Störzone der Straße befinden (vgl. auch o.g. FFH VU, Karte 3 Konfliktpotential/ Erheblichkeitsabschätzung zum EU Vogelschutzgebiet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Zuwachs an Kapazitäten verbunden. Planungsziel ist die ausschließliche Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. Die verkehrliche Erschließung wurde optimiert. Die geplanten Einzelgebäude unterstützen eine lockere ortsangepasste Bebauungsstruktur. Erweiterungen von Bauflächen in Fährdorf –Ausbau, die nicht auf eine FFH-Verträglichkeit untersucht wurden, sind nicht Gegenstand der Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Gebüchsäume in der Ortslage Fährdorf stellen ein potentiellies Bruthabitat der Sperbergrasmücke, als SPA -Art dar. Nachweise wurden im Rahmen der FFH -VU jedoch nicht erbracht. [Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes Wismarbucht und dem FFH-Gebiet Breitling mit Langenwerder und Rustwerder; Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Verfasser Adolphi Rose, Landschaftsarchitekten in Bürogemeinschaft, Wismar, 2001]

Die in der FFH- VU, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgesehenen Maßnahmen bleiben von den Planungsabsichten der 2. Änderung unberührt und werden nachfolgend nachrichtlich aus der FFH-VU zum Flächennutzungsplan, S 54. übernommen:

- „Einzäunen des Salzgrünlandes, um Betreten zu verhindern
- Aufstellen von Informationstafeln
- Weg zum Breitling nicht ausbauen, bzw. Zugang erschweren
- Dichte Abpflanzung des Gebietsrandes zum Schutz der angrenzenden Äsungsfläche und für eine Einbindung in die Landschaft im B-Plan festgeschrieben
- Ausschließen der Möglichkeiten zur Einordnung von Ferienwohnungen in den nach Bebauungsplan neu zu errichtenden Wohnhäusern“

Im Ergebnis der FFH -VU für den Bebauungsplan Nr. 4 wird festgestellt (S.22):

„1. Das Gebiet wird derzeit wenig durch Wehe zerschnitten. Es sollte auch künftig darauf geachtet werden, dass kein Wanderweg im nördlich angrenzenden Agrarraum angelegt wird.

2. Der illegale Weg am Ortsausgang (Richtung Malchow) zum Salzhaß, der von Wassersportlern zum Erreichen der Wasserfläche genutzt wird, muss für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden.

3. eine Überprüfung der am Ufer von Fährdorf liegenden Boote auf vorhandene Genehmigung wird dringend empfohlen. Die Genehmigung zusätzlicher Bootslegeplätze muss verhindert werden.

4. Wanderwege an den Uferbereichen und durch Salzgrünländereien sowie durch unzerschnittene Agrarräume dürfen nicht genehmigt werden.

5. Der Gemeinde wird empfohlen, Eingriffe in den Gehölzbestand östlich der Straße nach Malchow (Gebüsch, Bäume) nicht zu genehmigen, bzw. grundsätzlich zu verbieten.

6. Um das Verständnis der Einwohner und Urlauber zu fördern, wird empfohlen, eine Informationstafel am Rastplatz Fährdorf aufzustellen und gezieltes Informationsmaterial zum FFH- Gebiet anzubieten.“

Zusätzliche, oder andere als bisher prognostizierte Auswirkungen auf die Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten. Daher ist vorgesehen auf die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu verzichten.

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird. Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt)

Für die Beurteilung des Plangebietes wird der tatsächlich vorhandene örtliche Bestand des Änderungsbereiches berücksichtigt. Relevant sind landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie ein Gartengrundstück mit Nadelgehölzen (Innenbereich).

Ein Abriss von Gebäuden nicht vorgesehen, daher sind Quartierverluste der Artengruppe Fledermäuse ausgeschlossen. Gewässer sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Weiterhin besteht aufgrund der Lage zwischen zwei Straßen eine gewisse Verinselung des Gebietes.

Somit kann eine Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden. Daher werden Betrachtungen auf die Artengruppe der Brutvögel beschränkt.

Dazu werden die Ergebnisse der faunistischen Erfassung der Brutvögel im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung von 2001 genutzt. [Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes Wismarbucht und dem FFH-Gebiet Breiðling mit Langenwerder und Rustwerder; Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Verfasser Adolphi Rose, Landschaftsarchitekten in Bürogemeinschaft, Wismar, 2001]

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 42 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - Behandelt werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der anthropogen beeinträchtigten Lage am Siedlungsrand und der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Umgebung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, bzw. diese Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen:

- Flechten, Moose, Bärlappe, Gefäßpflanzen; Weichtiere, Krebse, Libellen; Käfer; Falter; Fische; Rundmäuler; Meeressäuger und Landsäuger.

Verbote:

- **§ 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebenden 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.
- **§ 42 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- **§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:** Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Artengruppe/ Art	Bestand/ Potential am Vorhabenstand ort	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote a) § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG b) § 42 Abs.1 Nr.2 BNatSchG c) § 42 Abs.1 Nr.3 BNatSchG und Vermeldungsmaßnahmen
I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL; regelmäßig auftretende Zugvögel Art. 4 Abs. 2 VRL		
Brutvögel/ Sperbergras- mücke,	Gebüschgruppe n außerhalb des Änderungsberel ches stellen potentiellen Lebensraum dar	baubedingte, zeitlich beschränkte Verlärmungen, die sich bedingt auf Gehölze östlich des Vorhabenstandortes geringfügig auswirken können, Erhöhung des Nutzungsdruckes des Weges nach Malchow durch zusätzliche Einwohner, Unter Berücksichtigung der Realisierung der Maßnahmen aus der FFH –VU sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf potentielle Lebensräume zu erwarten.
Feldlerche, Feldschwirl (jeweils 1 BP) Teichrohrsänger (1-2 BP) Gelbspötter, Gartengrasmücke Grauammer: (singenden Männchen) Flittis (1 BP), Blaumeise (1 BP in Garten); Rohrhammer(1 BP in Uferzone); Goldammer (singendes Männchen am Brettling)	Vorkommen 2001 im Bereich von Biotopen östlich und westlich der Straße nach Malchow, Grünland, Gehölze, Uferzone etc.:	baubedingte, zeitlich beschränkte Verlärmungen, die sich bedingt auf Gehölze östlich des Vorhabenstandortes geringfügig auswirken können, Erhöhung des Nutzungsdruckes des Weges nach Malchow durch zusätzliche Einwohner, Unter Berücksichtigung der Realisierung der Maßnahmen aus der FFH –VU sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen zu erwarten.
Bachstelze (1 BP im Ort) Hausrotschwanz (1-2 BP an Gebäuden); Amsel (6-8 BP); Kohlmeise(1 BP) Star (mehrere BP in Ortslage); Haussperling (umfangreiche Population aufgrund damaliger umfassender Viehhaltung)	Vorkommen häufiger Arten des Siedlungsraume s in Gärten im Bereich des Bebauungsplan es Nr. 4 und in der Ortslage Fährdorf,	baubedingte, zeitlich beschränkte Verlärmungen, im B- Plangebiet mit geringfügigen Auswirkungen; die zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. Innerhalb des WA2-1 ist die Beseitigung einer Hecke aus Siedlungsgehölzen möglich. Eine Beseitigung eventuell vorhandener Nistplätze würde zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. Eine Rodung der Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis zum 01.07. erfolgen.

Arten- gruppe/ Art	Bestand/ Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote a) § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG b) § 42 Abs.1 Nr.2 BNatSchG c) § 42 Abs.1 Nr.3 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
Zugvögel: Zielarten des SPA Gebietes	Siedlungsrand, innerhalb der Störzone der Straße nach Kirchdorf und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant; nördlich angrenzende Ackerflächen mit potentieller Bedeutung als Äsungsfläche ; Flächen des Breittlings sind Nahrungs- und Ruheflächen	keine Auswirkungen auf die 200 m entfernten Flächen des Breittlings zu erwarten, Unter Berücksichtigung der Realisierung der Maßnahmen aus der FFH –V insbesondere der Einbindung des Baugebietes durch Bepflanzungen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen zu erwarten

- § 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG			
Arten- gruppe/ Art	Bestand /Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens/ Vermeidungs- maßnahmen	Verstoß gegen Verbot: § 42 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG
Pflan- zen	kein Potential vorhanden, da es sich um eine anthropogen geprägte Siedlungsrandlage mit gestörten Bodenstrukturen handelt	-	

- Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §42 des BNatSchG werden nicht berührt
- die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §42 des BNatSchG sind nicht betroffen

Zusammenfassung

Aufgrund der Biotopstrukturen in der Umgebung des Vorhabenstandortes ist eine stabile Population heimischen Vogelarten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Die Wasserflächen des Breittlings, ca. 200 m östlich des Vorhabenstandortes nehmen eine Bedeutung für zahlreiche, besonders geschützte Wasservögel ein. Indirekte Beeinträchtigungen, Erhöhung des Nutzungsdruckes des Weges nach Malchow durch zusätzliche Einwohner und daraus resultierende Zunahme von Verlärmungen führen voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen.

Unter Berücksichtigung der Realisierung der Maßnahmen aus der FFH –VU sind daher keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf Lebensräume zu erwarten.

Innerhalb des WA2-1 ist die Beseitigung einer Hecke aus Siedlungsgehölzen möglich. Eine Beseitigung eventuell vorhandener Nistplätze würde zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. Um besetzte Brutplätze zu schonen, und damit Beeinträchtigungen während der Fortpflanzungs-, und Aufzuchtzeit auszuschließen, ist eine Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis zum 01.07. vorzunehmen.

Gehölzstrukturen, die Arten des Siedlungsraumes Lebensstätten und Brutplätze bieten entstehen am Plangebietsrand.

Direkte Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten durch die Tötung einzelner Individuen und die Beseitigung von Lebensstätten können ausgeschlossen werden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6 bis 22 Uhr zu begrenzen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des §42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des §42 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4.4 Darstellung des Bestandes und Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Darstellung des Bestandes

Für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird zur Eingriffsermittlung der ursprüngliche Bestand zu Beginn der Planungsabsicht angenommen. Der damals kartierte naturräumliche Bestand wird Biotoptypen gemäß der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände zugeordnet. Grundlage bildet die „Grünordnerische Zuarbeit“ zum Bebauungsplan Nr.4 vom April 1997. Der zwischenzeitlich hergestellte Radweg (OVF) an der Landesstraße 121 (OVL) wird nachrichtlich übernommen. Für Flächen die im Rahmen der „Grünordnerischen Zuarbeit“ nicht kartiert wurden, erfolgt eine Ergänzung unter Berücksichtigung von Luftbild- und Vermessungsdaten.

Der westliche Teil wurde als Ackerfläche (ACL) kartiert, die im Übergangsbereich zu den angrenzenden Siedlungsflächen von Ackerbrachen (ABO) eingefasst wird. Durch die Bestanderhebung von 1997 wurden weiter westlich liegende Teilbereiche nicht erfasst. Für diese Bereiche wird davon ausgegangen, dass sich hier die kartierten Ackerflächen (ACL) weiter fortsetzen.

In östlicher Richtung erfolgt über gärtnerisch genutzte Flächen (PGN) der Übergang in den bebauten Bereich von Fährdorf (OEL). Im Übergangsbereich sind zwei Gehölzflächen ausgebildet. Für den Gehölzbereich innerhalb der Gartenflächen erfolgt die Kartierung als Siedlungsgebüsch mit heimischen Gehölzarten (PHX). Die weiter nördlich liegende Gehölzfläche wird aufgrund der Lage im Landschaftsraum als Ruderalgebüsch (BLR) bewertet. Das Ruderalgebüsch ist (nach dem Radwegebau) nur noch 88 m² groß, so dass die Mindestgröße für eine Unterschutzstellung nach § 20 LNatG M-V nicht erreicht wird.

Die bebauten Flächen (Biotopkomplex OEL) werden überwiegend durch Gebäude und befestigte Hofflächen charakterisiert. Die Ortslage wird durch die Landesstraße, die Kreisstraße nach Malchow und Innerörtliche Straßen erschlossen. Diese Verkehrsflächen (OVL) an der Landesstraße sind mit Asphalt vollversiegelt. Auch der Radweg (OVL) an der Landesstraße ist bis in die Ortslage asphaltiert. Straßen- und wegebegleitend sind Bankettbereiche und Grabenbereiche ausgebildet. Die Bankette werden als teilversiegelte Flächen (OVU) erfasst. Für die Straßengräben sowie die Anschlussflächen zu den Ackerbereichen erfolgt eine Kartierung als Ruderaler Kriechrasen (RHK). Diese Flächen werden von ruderalen Gräsern dominiert und unterliegen nur einer extensiven Pflege erfolgt.

An der Landesstraße ist eine Allee (BAA) vorhanden, die im Untersuchungsraum ca. 30 % Verlust aufweist. Die Kreisstraße nach Malchow wird durch eine alte Birkenallee begleitet. Aufgrund der großen Abstände zwischen den Alleebäumen wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der ehemaligen Alleebäume zwischenzeitlich ausgefallen sind. Diese Alle wird deshalb als aufgelöste Alle kartiert. Weiter Einzelbäume (BBA, BBJ) sind im Bereich der Vorgärten und Gärten vorhanden. Die Flächen westlich der Landestraße werden außerhalb des Siedlungsbereiches (OEL) als Ackerflächen (ACL) genutzt.

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke, die unter Berücksichtigung der Situation der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu beurteilen sind. Für diese Grundstücke wird keine neuerliche Ausgleichs- und Ersatzbilanz vorgenommen. Es handelt sich hier um die Änderungsbereiche WA2-2 und WA2-3. Zusätzlich wäre für den Bereich des Gebietes WA2-3 zu beachten, dass sich hier die innerhalb von Baugrenzen vorhandene überbaubare Fläche nur geringfügig bzw. kaum ändert und dadurch auf eine Neubilanz verzichtet wird.

Für die Teilfläche WA2-1 ist beachtlich, dass hier durch die vorhandenen Bauung von einer § 34 BauGB-Situation ausgegangen wird. Somit besteht auch für diesen Bereich keine Ausgleichserfordernis. Deshalb wird im Zusammenhang mit der Neubilanzierung die Gebiete WA1-1 und WA1-2 und die Verkehrsflächen betrachtet.

Da die ursprüngliche Methodik nach dem Modell Rheinland-Pfalz nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, wird eine Bilanzierung nach dem Modell M-V vorgenommen. Dabei wird die konkrete Eingriffsfläche für die Bilanzierung zugrunde gelegt. Eine Bilanzierung der bereits realisierten

Vorhaben, wie des Geh- und Radweges, der straßenbegleitend zur Landesstraße entstanden ist, erfolgt nicht. Ein Bezug auf die ursprüngliche Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach dem Modell Rheinland-Pfalz wird auch deshalb nicht mehr vorgenommen, weil eine konkrete Zuordnung für die hier zu betrachtenden Eingriffsflächen nicht nachvollziehbar ist bzw. abgeleitet werden kann. Deshalb wird der konkrete Eingriff durch die Gebiete WA1-1, WA1-2 und die Verkehrsflächen ermittelt und eine Zuordnungsfestsetzung für diese Teile des Plangebietes vorgenommen. Die Umsetzung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird konkret den Eingriffsobjekten dann zugeordnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht im erforderlichen Maße ausgleichbar sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen.

Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach §15 Abs.5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Folgende eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile sind zu bewerten:

1. Versiegelungen durch die zulässige Bebauung innerhalb der Wohnbauflächen,
2. Versiegelungen durch die Anlage neuer Verkehrsflächen,
3. Biotopverlust bzw. Funktionsverlust durch Nutzungsintensivierung und Umwandlung von Ackerfläche in Siedlungsbiotope,
4. ggfs. mittelbare Beeinträchtigungen hochwertiger Biotoptypen innerhalb der Wirkzone des Vorhabens.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für den eingriffsrelevanten südlichen Teil des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung eine Wirkzone von 50 m festgelegt. Diese Wirkzone wird im Süden durch die bereits bebauten Bereiche von Fährdorf und in Richtung Westen durch die Landesstraße begrenzt. Durch die vorhandenen Bebauung im Süden und die geplante Lärmschutzmaßnahme- Wall oder Mauer- erfolgt eine Abschirmung der Beeinträchtigungen. Auch durch die intensive Nutzung der Bau- und Verkehrsflächen wird den Beeinträchtigungen der geplanten Neubebauung entgegengewirkt.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen zur faunistischen Ausstattung des Planungsraumes, der vorhandenen Beeinträchtigungen und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass eine Berücksichtigung spezieller störungsempfindlicher Arten nicht notwendig ist.

Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigung

Der zur Eingriffsermittlung herangezogene südliche Teil des Bebauungsplanes liegt im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen sowie an der Landesstraße L121. Es wird deshalb ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 mit einem Korrekturfaktor von 0,75 berücksichtigt.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Blototypen

Blotopbeseltigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Blototyp	Flächen-verbrauch (F) in ha	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Zuschlag Versiegelung bzw. Teilversiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbelträchtigung (Ko)	(K÷Z) x Ko	Kompensationsflächen-äquivalent in m² (KFÄ)
WA1-1 - WA1-2							
Ackerland (ACL)	3.515	1	1	0,5	0,75	1,125	3.955
Ackerbrache (ABO)	500	1	1	0,5	0,75	1,125	562
Verkehrsflächen							
Ruderalgebüsch (BLR)	79	3	5	0,5	0,75	4,125	327
Ackerland (ACL)	1.029	1	1	0,5	0,75	1,125	1.157
Ackerbrache (ABO)	340	1	1	0,5	0,75	1,125	383

Summe WA1-1 - WA1-2: 4.517

Summe Verkehrsfläche: 1.867

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Für die Vollversiegelung von Flächen wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl (Z) von 0,5 verwendet. Entsprechend des Freiraumbelträchtigungsgrades (FBG) wird ein Korrekturfaktor von 0,75 verwendet.

Für die Berechnung des Gesamtversiegelungsgrades wurde innerhalb der Baugebiete die Grundflächenzahl zuzüglich einer 50% Überschreitung für Nebenanlagen herangezogen. Für die Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 0,9 angenommen. Für im Bestand versiegelte Flächen besteht kein Kompensationserfordernis.

Biotopebeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächen-verbrauch (F) in ha	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Minimierung durch Funktionserhalt (M)	Korrekturfaktor für Freiraum-beeinträchtigung (Ko)	(K-M) x Ko	Kompensationsflächen-äquivalent in m² (KFÄ)
WA1-1 - WA1-2							
Ackerland (ACL)	4.115	1	1	0,5	0,75	0,375	1.543
Ackerbrache (ABO)	611	1	1	0,5	0,75	0,375	229
Verkehrsflächen							
Ruderalgebüsch (BLR)	9	3	5	0,5	0,75	3,375	30
Ackerland (ACL)	114	1	1	0,5	0,75	0,375	43
Ackerbrache (ABO)	38	1	1	0,5	0,75	0,375	14

Summe WA1-1 - WA1-2: 1.772

Summe Verkehrsfläche: 87

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Es wird davon ausgegangen, dass sich die unversiegelten Flächen als Gartenflächen entwickeln. Mit der Umwandlung der Ursprungsbiotope (z.B. ACL) bleiben wichtige naturräumliche Funktionen erhalten (PGZ). Aus diesem Grund wird der Kompensationswert des Bestandbiotops (K) um die verbliebenen Funktionen des geplanten Biotops (M= Gartenland=0,5) minimiert.

Biotopebeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Entfällt – da keine hochwertigen Biotoptypen in der Wirkzone des Vorhabens vorhanden sind.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

Entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

Entfällt

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumanprüchen
Entfällt

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
Entfällt

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden/Geologie
Entfällt

Wasser/Grundwasser
Entfällt

Klima/Luft
Entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Entfällt

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Eingriff	Flächenversiegelung	Bioto- bzw. Funktionsverlust	Biotopeinträchtigung	Gesamt in m² KfÄ
Summe WA1-1 - WA1-2:	4.517	1.772	0	6.289
Summe Verkehrsfläche:	1.867	87	0	1.953

Kompensationsmaßnahmen

Kompensations-maßnahme	Flächen (F) in m ²	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	L x W	Kompensations- flächenäquivalent in ha (KFÄ)
Heckenanpflanzungen im Plangebiet, nördlich WA1-1	182	2	2,5	0,7	1,75	319
Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung, westlich WA1-1	309	2	2,5	0,7	1,75	541
Externe Maßnahme 1- EM 1	2.647	2	2,5	0,8	2	5.294
Externe Maßnahme 2- EM 2	1.175	2	2	0,9	1,8	2.115
Gesamtumfang der Kompensation						8.269

Erläuterungen der Maßnahmen:

Heckenanpflanzungen

Im Plangebiet werden heckenartige Anpflanzungen nördlich des Gebietes WA1-1 aus standortgerechten und einheimischen Gehölzarten vorgenommen. Diese Anpflanzungen dienen zum Ausgleich der Eingriffe. Entwicklungsziel ist die verbesserte Einfassung der zukünftig bebauten Flächen in nördlicher Richtung. Dadurch soll auch die vorhandene Beeinträchtigung der potentiellen Rastflächen im nördlichen Anschluss gegenüber der Bestandssituation verringert.

Für diese Maßnahme werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 verwendet. Weil die Pflanzungen unmittelbar an intensiv genutzte Bereiche angrenzen, wird weiterhin ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Ausgleichsmaßnahme

Auf der Maßnahmenfläche westlich des Gebietes WA1-1 innerhalb des Plangebietes werden ebenfalls heckenartige Anpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzarten vorgenommen. Diese Anpflanzungen dienen zum Ausgleich der Eingriffe. Entwicklungsziel ist die verbesserte Einfassung der zukünftig bebauten Flächen in nördlicher Richtung. Dadurch soll auch die vorhandene Beeinträchtigung der potentiellen Rastflächen im nördlichen Anschluss gegenüber der Bestandssituation verringert.

Für diese Maßnahme werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 verwendet. Weil die Pflanzungen unmittelbar an intensiv genutzte Bereiche angrenzen, wird weiterhin ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Externe Maßnahme 1- EM1

Auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächenanteilen der Flurstücke 1/9 und 7/3 der Flur 1 in der Gemarkung Fährdorf ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Radwegbegleitend ist ein 10 m breiter Streifen als Saumbereich zu entwickeln.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe. Entwicklungsziel ist die verbesserte Einfassung der zukünftig bebauten Flächen in nördlicher Richtung. Dadurch soll auch die vorhandene Beeinträchtigung der potentiellen Rastflächen im nördlichen Anschluss gegenüber der Bestandssituation verringert. Aus diesem Grund wird auch nicht das im FNP vorgesehene Entwicklungsziel einer extensiven Wiesenutzung nicht vollständig umgesetzt. Mit der naturnahen Entwicklung einer Gehölzflächen kann die Maßnahme den Anforderungen an den Vogelschutz besser entsprechen. Das wird im Hinblick auf die Lage im SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ als vordringliche Aufgabenstellung angesehen. Für diese Maßnahme wird eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 verwendet. Die Verwendung eines mittleren Kompensationswertes erfolgt, weil sie den räumlich konkreten Zielen der überörtlichen gutachterlichen Landschaftsplanung entspricht. Weil die Pflanzungen unmittelbar an intensiv genutzte Bereiche angrenzen, wird weiterhin ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Maßnahme 2- EM2

Auf dem Flurstück 212, der Flur 1 in der Gemarkung Neuhoof-Seedorf sind 47 Bäume als wegebegleitende Baumreihe herzustellen. Die Anpflanzungen erfolgen als Erweiterung einer vorhandenen Baumreihe. Für die Anpflanzungen sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Zur Sicherung einer erfolgreichen Entwicklung ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Mit der Maßnahme entsteht ein hochwertiger Lebensraum. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild des Raumes aufgewertet und es werden biotopverbindende Funktionen übernommen. Für die Maßnahme wird eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Mit der Lage an einem Weg sind geringe anthropogene Beeinträchtigungen verbunden. Deshalb wird für die Maßnahme ein Leistungsfaktor von 0,9 vorgesehen.

Bilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
-Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	-Maßnahmen zur Biotopneuschaffung, -Anpflanzung einer Baumreihe.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) in m ² KFÄ 8.242	Flächenäquivalent (Planung) in m ² KFÄ 8.269

Bemerkungen und Erläuterungen

Den Flächenäquivalenten des betroffenen Bestandes in Höhe von 8.242 m² stehen Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 8.269 m² gegenüber. Ein vollständiger Ausgleich der bilanzierten Eingriffe kann dadurch erreicht werden.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text aufgeführt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan würde weiterhin wirksam bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Grundlage bildete die rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund einer umfangreicheren Flächeninanspruchnahme verbunden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen festgesetzt. Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

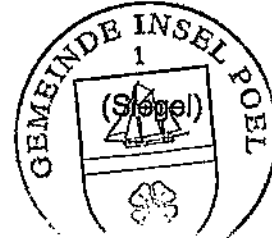
Tell 3 – Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde gebilligt in der Sitzung der
Gemeindevertretung am 27.07.2009.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den


Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der
Gemeinde Ostseebad Insel Poel durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
/