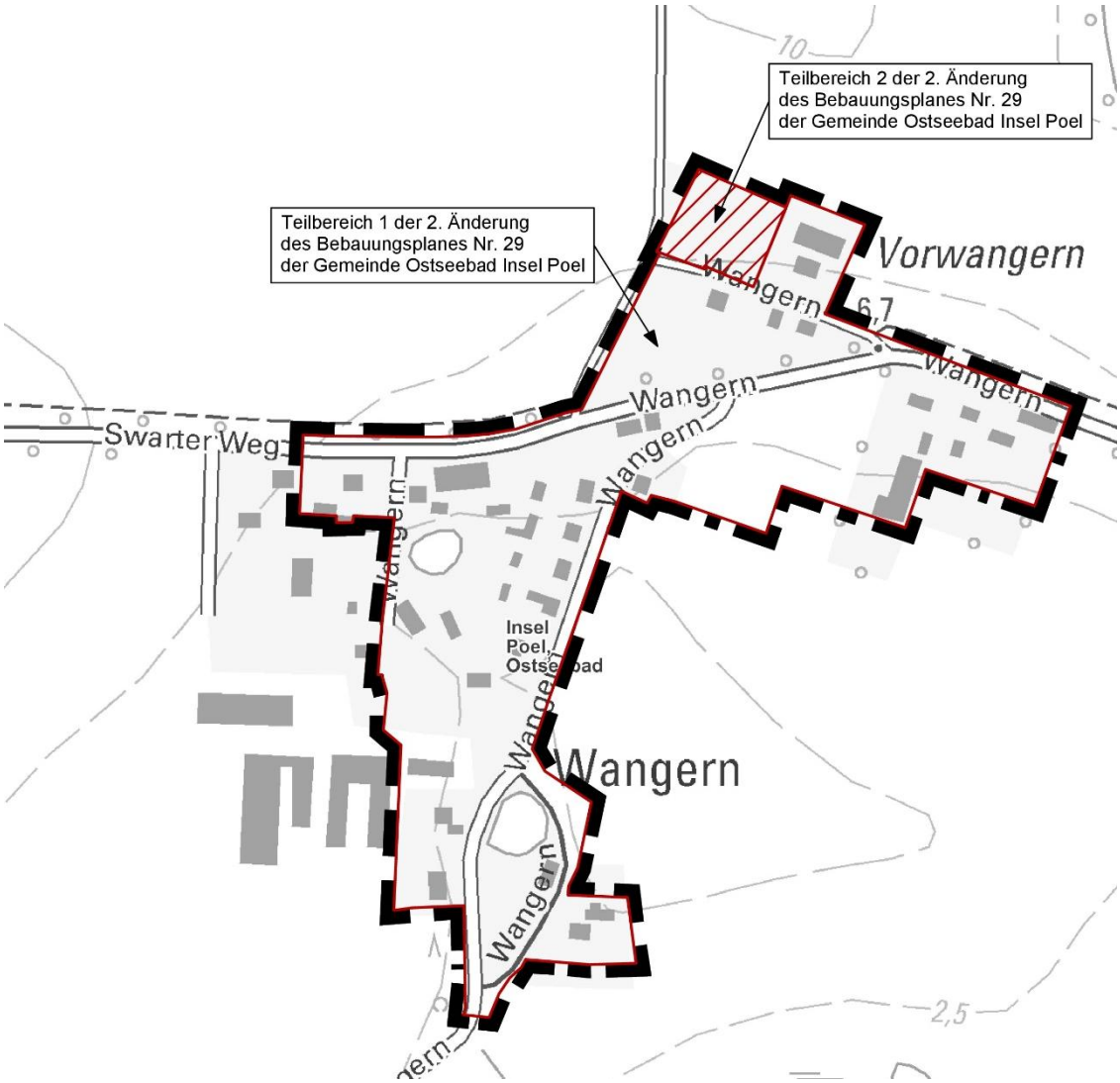


Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern

Begründung

Beschluss
inkl. Beitrittsbeschluss

Bearbeitungsstand 16.01.2025

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Ortslage Wangern“

Begründung

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 4

1. Einleitung 4

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren 4
1.2 Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Planverfahren 5
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung 7

2. Inhalt der Planänderung 9

2.1 Bestandserhebung und Bestandsschutz 10
2.2 Festsetzungen 11
2.3 Örtliche Bauvorschriften 14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 14

3. Ver- und Entsorgung 15

4. Immissionsschutz 15

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 15

6. Durchführungsrelevante Hinweise 16

Teil 2 - Umweltbericht 18

1. Einleitung 18

1.1 Allgemeines 18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes 19
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 19
1.4 Verfahrensablauf der Planung 19

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 21

2.1 Fachgesetze 21
2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung 21
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 21
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) 22
2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) 23
2.2 Fachplanungen 23
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) 24
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) 24

2.2.3 Fachgutachten ... 25
2.2.4 Flächennutzungsplan ... 25
2.2.5 Landschaftsplan ... 25
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 25
2.3.1 Schutzgebiete ... 25
2.3.2 Schutzobjekte ... 26
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 27
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung ... 27
3.2 Schutzgut Mensch ... 27
3.2.1 Bewertungskriterien ... 27
3.2.2 Basisszenario ... 28
3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 28
3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 29
3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch ... 29
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt ... 29
3.3.1 Bewertungskriterien ... 29
3.3.2 Bewertung Schutzgut Tiere ... 36
3.4 Schutzgut Boden ... 36
3.4.1 Bewertungskriterien ... 36
3.4.2 Basisszenario ... 37
3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 37
3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 37
3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden ... 37
3.5 Schutzgut Wasser ... 38
3.5.1 Bewertungskriterien ... 38
3.5.2 Basisszenario ... 38
3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 38
3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 39
3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser ... 39
3.6 Schutzgut Fläche ... 39
3.6.1 Bewertungskriterien ... 39
3.6.2 Basisszenario ... 39
3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 39
3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 40
3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche ... 40
3.7 Schutzgut Luft und Klima ... 40
3.7.1 Bewertungskriterien ... 40
3.7.2 Basisszenario ... 40
3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 40
3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 41
3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft ... 41
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ... 41
3.8.1 Bewertungskriterien ... 41
3.8.2 Basisszenario ... 41
3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 41
3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 41

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 41
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild 42
3.9.1 Bewertungskriterien 42
3.9.2 Basisszenario 42
3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 42
3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 42
3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild 42
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter 43
3.11 Störfälle 43
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen 43

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand 43
4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung 43
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung 44
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 45

5. Eingriffsregelung 45
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung 45
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung 46
5.3 Eingriffsbilanzierung 50
5.4 Kompensationsmaßnahmen 54
5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise 54

6. Zusätzliche Angaben 57
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 57
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 57

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 58

8. Referenzliste der verwendeten Quellen 60

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 05.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ beschlossen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen für unzulässig erklärt.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll eine städtebauliche Arrondierung erfahren. Ziel ist es, durch die Umwidmung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in ein Allgemeines Wohngebiet ein weiteres Baugrundstück in der Ortslage Wangern zu erschließen. Aufgrund der baulichen Prägung der nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke und der bereits vorhandenen Erschließung eignet sich das Grundstück für eine bauliche Entwicklung.

Neben der Interessensbekundung der südlichen Arrondierungsfläche beabsichtigt ein privater Investor, das nordwestliche Baugrundstück zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von mehrgeschossigem, dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Wohnraum. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel begrüßt die Bereitstellung von Wohnraum für Dauerwohnungen in der Ortslage Wangern. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes für das geplante Vorhaben ist eine Anpassung der zulässigen Art sowie Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan mit der 6. Änderung angepasst. Zukünftig wird die südliche Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ befindet sich in der Ortslage Wangern. Die Ortslage Wangern befindet sich rund 1,5 km südwestlich des Hauptortes Kirchdorf. Der Geltungsbereich umfasst mit einer

Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet über Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Bebauungsstrukturen begrenzt.

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

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 05.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Am 12.12.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für die öffentliche Auslegung bestimmt. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 10.01.2023 bis zum 14.02.2023 statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Neuerungen in der Rechtsprechung, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 18.07.2023 (4 CN 3.22), dass § 13b BauGB insgesamt unanwendbar ist. Eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 13b BauGB sei nicht möglich.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 wurde nach den Maßgaben des § 13b BauGB aufgestellt und erhielt 2017 Rechtskraft.

Die Gemeinde entschied sich dazu, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umzustellen und einen erneuten Entwurf zu erarbeiten.

Die Umstellung auf das Regelverfahren nach § 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 06.11.2023 beschlossen.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes beinhalten und im Regelverfahren fortgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden und lediglich für den Außenbereich eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 21.11.2022 und aufgrund der aktuellen Rechtsprechung kam es zu Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.

- Umstellung auf das Regelverfahren,
- Ergänzung des Umweltberichtes sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung,
- Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung einer Bestandserhebung zu den bestehenden Nutzungen
- Ergänzung der Begründung zum Bestandsschutz und zur Bestandserhebung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Ermittlung der Geschossfläche
- Anpassung des unteren Bezugspunktes für die Firsthöhe

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 22.01.2024 den erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für die erneute Beteiligung bestimmt. Die erneute Veröffentlichung fand im Zeitraum vom 05.02.2024 bis zum 07.03.2024 statt. Gleichzeitig fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten Entwurf vom 22.01.2024 ergaben sich folgende Änderungen:

- Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen im WA 3
- Konkretisierung der Begründung zum mehrgeschossigen Wohnraum
- Ergänzung der Planzeichnung zu bestehenden Gebäuden und Bäumen
- Ergänzung des Verlaufs der Regenwasserleitungen
- Anpassung des Baufeldes im Bereich der vorhandenen Regenwasserleitung

Die Änderungen resultieren aus den eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten Entwurf. Die Ergänzung der Planzeichnung um die bereits bestehenden Gebäude, Bäumen sowie der vorhandenen Regenwasserleitungen (Flurstücke 15 und 16) stellen

nachrichtliche Übernahmen dar. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen im WA 3 sowie die Konkretisierung der Begründung zum mehrgeschossigen Wohnraum wurden mit dem Flächeneigentümer abgestimmt. Die Ergänzung des Regenwasserleitungsbestandes im Bereich der Flurstücke 15 und 16 resultiert aus Sanierungsmaßnahmen, die bereits 2016 erfolgten. Die Maßnahmen wurde mit den Fachbehörden sowie den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt. Somit werden mit den Anpassungen keine Belange erstmalig oder stärker berührt. Eine erneute Veröffentlichung wird demnach nicht erforderlich.

Durch die Gemeindevertretung wurde nicht der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung beschlossen. Von dem Satzungsbeschluss wurde das WA 3 ausgenommen. Hintergrund ist, dass aktuell Abstimmungen zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Flächeneigentümer des WA 3 erfolgen, um eine gesicherte Erschließung des festgesetzten WA 3 zu gewährleisten. Aufgrund der noch ausstehenden Ergebnisse der Abstimmungen sieht die Gemeinde eine gesicherte Erschließung des WA 3 als derzeit nicht gegeben an. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird daher vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt eine (Teil-)Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.01.2025 vor. In der (Teil-)Genehmigung wird die Festsetzung 1.4 von der Genehmigung ausgenommen. Diese ist nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg unzulässig. Weiterhin werden Maßgaben auferlegt:

1. „Die Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 sind in Übereinstimmung zu bringen.“
2. „Die Anzahl der Festsetzung der max. zulässigen Wohnungsanzahl aus der Nutzungsschablone mit einer je Wohnhaus, steht im Widerspruch zu der Festsetzung unter 1.2 bzw. lässt eine Umsetzung dieser Festsetzung gar nicht zu. Die Festsetzungen müssen dementsprechend in Übereinstimmung gebracht werden.“
3. „Der verkehrsberuhigte Bereich im Norden ist entsprechend der Abwägung als private Verkehrsfläche festzusetzen.“
4. „Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Breite zu bemaßen.“

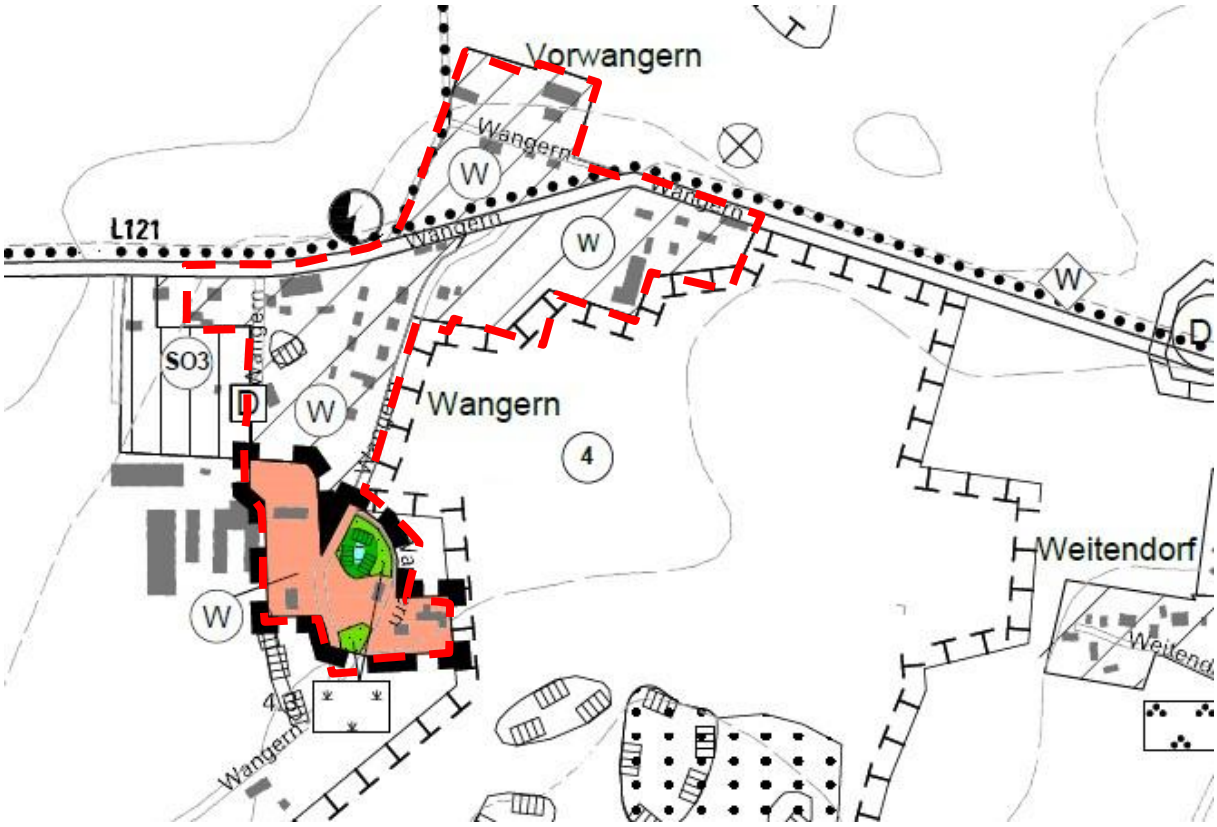
Die Satzung wurde entsprechend der Maßgaben des Landkreises angepasst. Die zu streichende Festsetzung sowie die Maßgaben sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit entsprechenden Zeichen (S1 bzw. M1 usw.) markiert. Die aus den Maßgaben resultierenden Änderungen in der Begründung sind ebenfalls angepasst und durchgestrichen bzw. kursiv dargestellt und mit entsprechenden Kennzeichnungen versehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 27.01.2025 die zur Erfüllung der mit der (Teil-)Genehmigung vom 10.01.2025 verbundenen oben genannten Maßgaben beschlossen.

1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan

überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlichste Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die Änderung erfolgt mit der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Künftig wird für die ausgewiesene Grünfläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Die Gemeinde Inselbad Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungs-programm Westmecklenburg (RREP WM 2011) in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Im Wesentlichen wird die Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar.

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

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

2. Inhalt der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und weiter zu stärken. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend konkretisiert ~~und die vorhandenen Nutzungen werden über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert~~.

S1

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte des Gemeindegebietes zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Standorte für das Dauerwohnen sichern, so auch die Ortslage Wangern.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Wangern befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden. Jedoch sollen nicht störende Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen auch neue Betriebe dieser Art in Wangern, wie es der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes regelt, allgemein zulässig sein. Zudem ist die Gemeinde bestrebt, sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zuzulassen. Dies ist eine wichtige Intention des Bebauungsplanes.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde den südlichen Siedlungsrand städtebaulich zu arrondieren. Die Grundstückseigentümer äußerten Interessensbekundungen einer baulichen Entwicklung. Die Interessensbekundung der privaten Grundstückseigentümer, Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu entwickeln, wird von der Gemeinde begrüßt. Des Weiteren beabsichtigt ein Investor die Überbauung des nordwestlichsten Baugrundstückes. Vorgesehen ist die Schaffung von mehrgeschossigem, dem Ortsbild entsprechendem Wohnraum. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes bedarf es einer Anpassung der Baufelder sowie der verkehrlichen Erschließung.

2.1 Bestandserhebung und Bestandsschutz

Eine Bestandsüberplanung erfordert eine sorgfältige Bestandserhebung, damit die öffentlichen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden können. Die Gemeinde hat sich daher mit den Planfolgen für jedes einzelne überplante Grundstück auseinandergesetzt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich im Zuge des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auseinandergesetzt. Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren.

In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen für die Grundstücke im Plangebiet aufgeführt.

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 02/2023)	
Flurstück (alle Flur 3, Gem. Weitendorf)	**Ausgeübte Nutzung** (teilw. in Verbindung mit Dauerwohnen)
2	Beherbergungseinrichtung
3	Art, Lifestyle, Design, Wohnaccessoires
5/2	Waschsalon
6	Schank- und Speisewirtschaft, Pension
8/1	Beherbergungseinrichtung
8/2	Beherbergungseinrichtung
18	Beherbergungseinrichtung und Trockenbau- und Bodenbelagsarbeiten
27/1	Hausmeisterservice
28/1	Beherbergungseinrichtung
28/2	Lagerhalle zu gewerblichen Zwecken
29/3	Hausmeisterservice
33/2	Beherbergungseinrichtung
35/2	Beherbergungseinrichtung und Trockenbau- und Bodenbelagsarbeiten
36/4	Verkaufsgeschäft von Fisch- und Fleischwaren

Die vorhandenen Nutzungen gemäß der Bestandserhebung genießen materiellen Bestandsschutz. Materieller Bestandsschutz besteht, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetreibe zulässig sind.

Nach § 42 BauGB steht einem Grundstückseigentümer bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung eine Entschädigung zu. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB steht eine Entschädigung jedoch nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit nur noch auf die ausgeübte Nutzung zu. Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen. ~~Um auch keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB auszulösen, erhalten die bestehenden Nutzungen über entsprechende Festsetzungen erweiterten Bestandsschutz.~~

S1

Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (bestandsgeschützte Nutzungen) sachgerecht.

2.2 Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 getroffen:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,* sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.

M1

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdenzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit von einem Fremdenzimmer oder einer untergeordneten Ferienwohnung je Wohngebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird insgesamt die Schaffung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Hierbei wird nicht zwischen Dauer- und Ferienwohnung unterschieden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde innerhalb der WA 1 und WA 2 folglich auf 2 WE erhöht.

M2

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der WA 1 und WA 2 soll die Wohnfunktion innerhalb der Ortslage Wangern gesichert werden. Die unzulässigen Ausnahmen würden die Wohnruhe beeinträchtigen und besonders Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch sowie Verkehrsaufkommen einher. Darüber hinaus möchte die Gemeinde mit der Festsetzung den Anwohnern ausnahmsweise die touristische Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmern ermöglichen. Die Entwicklung des Tourismus soll jedoch planungsrechtlich

reguliert werden. Die touristische Vermietung hat in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen zu stehen. Dazu sind die Nutzungsarten in einem Gebäude zu kombinieren.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Wie bereits erläutert, beabsichtigt die Gemeinde die Ortslage Wangern als Dauerwohnort zu sichern. Für das festgesetzte WA 3 liegt ein aktuelles Nutzungskonzept vor. Die Schaffung von mehrgeschossigem Wohnraum ist beabsichtigt. Die Gemeinde möchte mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauGB sowie der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen, das Entstehen unerwünschter Nutzungen ausschließen. Aufgrund der geplanten Vielzahl an Wohneinheiten (max. 5 je Wohngebäude) könnte ein Feriendomizil entstehen, welches den Planungsabsichten der Gemeinde widerspricht. Diesem möchte die Gemeinde mit der Festsetzung entsprechend entgegenwirken.

Die zulässigerweise betriebenen Ferienwohnungen genießen in dem zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 vorhandenen Umfang Bestandsschutz. Damit sind in Zukunft z.B. Renovierungen der vorhandenen Wohnungen zulässig.

~~Die Gemeinde hat sich mit der Möglichkeit, Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zu treffen, auseinandergesetzt. Wie in der Bestandserhebung aufgeführt, befinden sich im Plangebiet 9 Gewerbebetriebe sowie 8 Ferienwohnungen bzw. Beherbergungseinrichtungen. Diese Betriebe besitzen, auch bei Rechtskraft der 2. Änderung, materiellen sowie bei Vorliegen einer Baugenehmigung formellen Bestandsschutz, könnten jedoch keine Erweiterungen oder Änderungen an ihren Betrieben vornehmen.~~

S1

~~Um diesen Betrieben auch weiterhin die Möglichkeit zu geben, bspw. notwendige Modernisierungen durchzuführen, macht die Gemeinde vom erweiterten Bestandsschutz Gebrauch und trifft die folgende Festsetzung:~~

> ~~Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2, 6, 8/1, 8/2, 18, 20, 28/1, 33/2 und 35/2 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 5/2, 6, 18, 27/1, 28/2, 29/3, 35/2 und 36/4 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden.~~

~~Nachstehend werden zur Eindeutigkeit die in der Festsetzung genannten „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“ erläutert.~~
~~Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung bezieht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage), die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch ohne Änderung der Bausubstanz, wobei die planungsrechtliche Relevanz dieses Vorgangs vorausgesetzt~~

~~wird. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.~~

~~Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erneuerungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Neuerrichtung des Betriebes einzelfallbezogen zu entscheiden. Ist eine Neuerrichtung bspw. Folge eines Brandes, ist es naheliegend, dass die Gemeinde dieser zustimmen würde. Führt die Neuerrichtung hingegen zur Verfestigung unerwünschter Nutzungen, ist eine Versagung angebracht.~~

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

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

Mit dem Ausschluss von Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnungen innerhalb des festgesetzten WA 3, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen im WA 3 zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern. Da innerhalb des WA 3 insgesamt die Schaffung von 15 weiteren Wohneinheiten möglich ist, würden diese, sofern sie als Zweitwohnungen genutzt werden hier einen verhältnismäßig großen Anteil der Wohnungen ausmachen, die zeitweise leer stehen.
Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bietet § 11 Abs. 2 BauNVO die Grundlage für einen Ausschluss von Zweitwohnungen mit Verweis auf das Landesmeldegesetz. Die im Urteil behandelte Fallkonstellation betraf ein Sonstiges Sondergebiet, bei denen besondere Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nach § 11 getroffen werden können. Für das hier vorliegende Allgemeine Wohngebiet bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO konsequenterweise die Rechtsgrundlage für eine derartige besondere Festsetzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird die zulässige Firsthöhe auf 10 m festgesetzt. Die Fristhöhe des WA 3 begründet sich in der östlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung. Das angrenzende Wohngebäude weist eine Firsthöhe von rund 12 m auf. Die Gemeinde ist bestrebt dem WA 3 ebenfalls eine dem Umfeld angepasste Höhenentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus liegt für das WA 3 ein konkretes Nutzungskonzept vor, welches die Bereitstellung von Dauerwohnraum berücksichtigt. Aufgrund der angestrebten Bauweise innerhalb des WA 3 erachtet die Gemeinde es als vertretbar hier eine Firsthöhe von 10 m zuzulassen.

Neben der geplanten, städtebaulichen Arrondierung des südlichen Ortsrandes und der Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt eine geringfügige Erhöhung der innerhalb der WA 1 festgesetzten Grundflächenzahl. Zukünftig wird für die drei Baufelder eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Grundstücksgrößen des WA 1 weisen im Verhältnis zu den übrigen Grundstücken des Bebauungsplanes eine geringere Größe auf. Um den Grundstückseigentümern eine verhältnismäßig gleichbleibende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl erhöht. Derzeit ist lediglich ein Baufeld überbaut. Da den Hauptanlagen Terrassenflächen, Wintergärten und Loggien zugeordnet sind und diese bei der zulässigen GRZ I mitzurechnen sind, lässt die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 einen höheren Spielraum des Versiegelungsgrades zu.

Die Grundflächenzahl des WA 3 wird ebenfalls angepasst. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sieht die Gemeinde die Schaffung von, dem baulichen Umfeld entsprechenden, mehrgeschossigem Mietwohnraum vor. Es wird beabsichtigt, das Wohnraumangebot des östlich angrenzenden Grundstückes zu erweitern. Innerhalb des östlichen Baugrundstückes ist ebenfalls mehrgeschossiger Wohnraum vorhanden. Mit der Errichtung von mehrgeschossigem Wohnraum geht ein höherer Bedarf an ruhendem Verkehr einher. Zudem ist die Größe des Baugrundstückes begrenzt. Die Gemeinde ist nicht gewillt, angrenzende Flächen des Außenbereiches für eine bauliche Entwicklung zu beanspruchen. Aufgrund dessen erachtet die Gemeinde die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 als vertretbar.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Mit der Festsetzung stellt die Gemeinde sicher, dass für das Kriterium des Untergeordneten bei den Ferienwohnungen in dem WA 1 und WA 2 die Geschossfläche des gesamten Gebäudes herangezogen wird und nicht lediglich jene der Vollgeschosse.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt die Förderung der Bereitstellung von mehrgeschossigem Wohnraum innerhalb der Ortslagen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten weiterhin fort. Die Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, wurden zur Eindeutigkeit und Klarstellung in die 2. Änderung übernommen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten unverändert fort. Die Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen wurden zur Eindeutigkeit und Klarstellung in die 2. Änderung übernommen.
Es wird auf § 84 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die verkehrliche Erschließung im Nordwesten des Plangebietes angepasst.

Derzeit werden die Grundstücke im Nordwesten über einen Sandweg erschlossen. Der Erschließungsweg weist im westlichen Bereich lediglich eine Breite von rund 3,90 m auf. Um Begegnungsverkehr sowie die gesicherte Anbindung über Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung künftig mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für das WA 3 ist die Errichtung von drei Wohngebäude mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten geplant. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine Stellplatzsatzung. Gemäß der Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzuhalten. Innerhalb des festgesetzten WA 3 werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzte. Für die festgesetzten drei Baufelder ist jeweils die Errichtung von 8 Stellplätze vorgesehen, welches einem Stellplatzschlüssel von 1,6 entspricht. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen nachzuweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden an der Ver- und Entsorgung keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Im Folgenden werden die Parameter zur Trinkwasserversorgung sowie zur Schmutzwasserentsorgung erläutert.

Trinkwasserversorgung
Laut Aussagen des Zweckverbandes Wismar besteht grundsätzlich, in Abhängigkeit vom Wasserbedarf, Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trinkwassernetz der Ortslage. Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass teilweise Leitungen über Privatgrundstücke verlaufen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden bzw. mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt werden. Seitliche Mindestabstände von >= 2,50 m sind einzuhalten.

Schmutzwasserentsorgung
Laut Aussagen des Zweckverbandes Wismar besteht in der Ortslage Wangern ein zentrales Schmutzwassernetz. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, folglich eine Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, zu erschließen.

Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung Trinkwasser sowie die des Schmutzwassers mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

4. Immissionsschutz

Mit der 2. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in gemeindlichem sowie privatem Eigentum. Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird auf die durch die Planung begünstigten Vorhabenträger umgelegt.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

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

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Verkehrsflächen Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Sofern die Lagenetzpunkte von Baumaßnahmen berührt werden sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen ist gleichermaßen zu verfahren. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, diese auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

Wangern ist mit seiner Ortsentwässerung an den verrohrten Graben P 14/1 angeschlossen, der als Gewässer 2. Ordnung in die Kirchsee entwässert. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. eine Plangenehmigung (§ 68 WHG).

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes beinhalten und im Regelverfahren fortgeführt, nachdem diese als Planverfahren gemäß § 13b begonnen wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden und lediglich für die zwei Flächen im Außenbereich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Gleiches gilt für spezifische Teile der im Umweltbericht getroffenen Aussagen.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderungs des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Hausgartenflächen sind Blau hervorgehoben, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ befindet sich in der Ortslage Wangern auf der Insel Poel. Die Ortslage Wangern befindet sich rund 1,5 km südwestlich des Hauptortes Kirchdorf. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen, bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet durch Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Baustrukturen begrenzt.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde, den südlichen Siedlungsrand städtebaulich zu arrondieren. Zusätzlich beabsichtigt ein Investor die Überbauung des nordwestlichsten Baugrundstückes. Geplant ist die Errichtung von mehrgeschossigen, dem Ortsbild entsprechendem Gebäuden als Dauerwohnraum. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes bedarf es einer Anpassung der Baufelder sowie der verkehrlichen Erschließung.

In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden, indem die Schaffung weiterer reiner Ferienwohnungen unterbunden wird. Jedoch sollen nicht störende Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen auch neue Betriebe dieser Art in Wangern allgemein zulässig sein. Dies ist eine wichtige Intention des Bebauungsplanes.

S1 Daher soll die zulässige Art der baulichen Nutzung dementsprechend konkretisiert ~~und die vorhandenen Nutzungen über entsprechende Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert~~ werden.

1.4 Verfahrensablauf der Planung

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde (uNB) vom 14.02.2023

Nachfolgend werden die Aussagen der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (nach § 13 b BauGB) der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wiedergegeben.

- Die untere Naturschutzbehörde fordert, dass „der aus dem Umweltbericht stammende Passus ‚Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.‘ ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Verwirklichung

von naturschutzrechtlichen Anforderungen in den Festsetzungen aufzunehmen.
- Es wird der rechtliche Hinweis gegeben, dass Bebauungspläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotsbestände entgegenstehen. Ausnahme/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.
- Die untere Naturschutzbehörde gibt an, dass kein NSG oder LSG betroffen ist.
- Es wird Argumentiert, dass sich die Planänderung auf eine Fläche außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) bezieht und daher sein die Habitate der Zielarten des Natura 2000-Gebietes nicht betroffen. Von der Planänderung gehen keine Veränderungen oder Störungen aus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.
- Die untere Naturschutzbehörde geht ebenfalls davon aus, dass die Planänderung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind führt.
- Es wird davon ausgegangen, dass Artenschutzrechtliche Belange nicht durch die Planung berührt werden.
- Es wird angegeben, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) ist durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde (uNB) vom 07.03.2024

Nachfolgend werden die Aussagen der unteren Naturschutzbehörde zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wiedergegeben.

- Die Angaben zum Ökokonto sind zu ergänzen. Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen.
- Es wird Argumentiert, dass sich die Planänderung auf eine Fläche außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) bezieht und daher sein die Habitate der Zielarten des Natura 2000-Gebietes nicht betroffen. Von der Planänderung gehen keine Veränderungen oder Störungen aus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.
- Es wird angegeben, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) ist durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatschG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von

städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz
Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverboten eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz
Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich

ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz
Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche Vorrausetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheitlichen beteiligten Ländern ab.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- Im Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet.
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura-2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

2.2.3 Fachgutachten

Fachgutachten liegen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht vor.

2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlichste Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die Änderung erfolgt mit der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Künftig wird für die ausgewiesene Grünfläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

2.2.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- GGB DE1934-302 „Wismarbucht“, östlich des Plangebietes in ca. 680 m Entfernung
- SPA DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, umgibt das Plangebiet fast vollständig

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes wird im Vorfeld ausgeschlossen, da bereits eine anthropogene Beeinträchtigung durch die bestehende Bebauung vorhanden ist und durch die Planung eine Arrondierung der Ortslage erfolgt. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

2.3.2 Schutzobjekte

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangebietes sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden:

- NWM09847 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996)
- NWM09855 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996)

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

- NWM09870 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 190 m Entfernung
- NWM09848 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- NWM09845 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 95 m Entfernung
- NWM09836 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung
- NWM09834 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung
- NWM09839 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend

Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets, den Gesetzlich geschützten Biotopen und den umgebenden Flächen des SPA-Gebiets © GeoBasis DE/MV 2023

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel findet eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung statt. Durch diese erfolgt kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Aufgrund der Vorbelastung durch die Lage der geschützten Biotope innerhalb und im Umfeld der Ortslage sowie der geringfügigen Änderung der bestehenden Ortslage, durch die Ergänzung zweier Wohnbaugrundstücke wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ausgegangen. Mit der 2. Änderung werden die Flurstücke 24 und 1/2 der Flur 3 in der Gemarkung Weitendorf überplant. In der Ursprungsplanung ist für das Flurstück 24 ein Hausgarten festgesetzt. Das Flurstück 1/2 ist im Ursprungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Umwidmung des Flurstücks 24 in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung des Flurstücks 1/2.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist neben der Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, eine Arrondierung des südlichen sowie nordwestlichen Ortsrandes. Der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches ist bereits bebaut und planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich die Arrondierungsfläche (Flurstück 1/2 und 24) befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Rahmen der nachfolgenden Schutzgutbetrachtung werden daher ausschließlich die Außenbereichsflächen betrachtet und bewertet. Bei den Außenbereichsflächen handelt es sich derzeit um zwei als Hausgärten genutzte Flächen. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 wurde das Flurstück 1/2 bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich eine Anpassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Das Flurstück 24 wird im Ursprungsplan als Hausgarten festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt hier eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktion des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und weiter zu stärken. Dafür soll der Südliche Siedlungsrand arrondiert und ein brach liegendes Baugrundstück im Nordwesten überbaut werden, welches sich im Außenbereich befindet.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfass im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern.

3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

<u>Erholungs- und Freizeitnutzung</u>
Die Planung sieht die Schaffung von Wohnbauflächen vor. Es werden weder Parkflächen, noch ähnliche Einrichtungen zur Erholung geschaffen, welche die Erholungsfunktion steigern können. Daher ist davon auszugehen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung nicht zunehmen wird.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 29 beabsichtigt die Gemeinde eine Stärkung der Wohnfunktion. Dies wird über textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die touristische Vermietung von Ferienwohnungen wird eingeschränkt. Mit den Festsetzungen soll der befürchteten Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft, als Folge des zunehmenden ferienmäßigen Wohnens entgegengewirkt und bezahlbarer Dauerwohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Damit soll die Gemeinschaft innerhalb der Ortslage gefördert und gesichert werden, womit eine positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch einhergeht.

<u>Lärmschutz</u>
Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen, daher stellt er keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Darüber hinaus kann die Begrenzung der Ferienunterkünfte in der Ortslage Wangern zu einer langfristigen Entspannung der Verkehrssituation beitragen, indem einem steigenden Besucherverkehr entgegengewirkt wird.

Sonstige Immissionen
Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen dar.

Die Unzulässigkeit von immissionsintensiven Betrieben wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben wirkt sich zusätzlich positiv auf die Wohnfunktion und das Schutzgut Mensch aus.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits als Wohnbaufläche genutzt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebiets unverändert.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Wangern kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Tiere
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen
- Baumbestand/Biotope mit gesetzlichen Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt
- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Erfassung des Baumbestandes
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
2. *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
3. *Pappeln im Innenbereich,*
4. *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
5. *Wald im Sinne des Forstrechts,*
6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

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

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

Potentialabschätzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beabsichtigt die Überplanung einer Grünfläche mit Gebüschen, die im Ursprungsplan als Hausgarten festgesetzt wurde. Diese Fläche (Flurstück 24) wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche des nordwestlichen Flurstücks 1/2 aufgrund eines konkreten Nutzungskonzeptes angepasst. Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29. Umgeben wird das Plangebiet von Ackerflächen sowie im Westen teilweise von baulichen Strukturen der Ortslage.

Brutvögel

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

In Verbindung mit der Planung werden Gebüschstrukturen im Süden des Plangebietes beseitigt. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten,

bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächengröße sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird ausgeschlossen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung einer bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt die Entfernung von Gebüschstrukturen und damit wird eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gehölzbrütern entfernt. In den benannten Gebüschstrukturen sind nur Brutvögel zu erwarten, die jährlich ihre Nester neu bilden.

Direkt angrenzend an die umzuwidmende Fläche befinden sich ähnliche Strukturen mit Gebüschen und Gehölzen. Außerdem wird aus dem überplanten Bereich ein Grundstück für ein Wohnhaus, es entsteht dementsprechend auch ein Hausgarten. Hausgärten bieten den derzeitig vorkommenden Arten ebenfalls einen Lebensraum. Aus den genannten Gründen wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet grenzt an das Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Der Geltungsbereich verändert sich mit der 2. Änderung nur unwesentlich. Es erfolgt die Überplanung eines Hausgartens in ein Wohngrundstück sowie die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Nordwesten des Plangebietes, innerhalb der bestehenden Ortslage Wangern. Aus den genannten Gründen

ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA.

Aufgrund der Habitatausstattung des Änderungsbereiches ist hier keine Rastfunktion gegeben. Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellen überwiegend Grünflächen mit Gebüschen dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Es handelt sich um eine anthropogen genutzte Fläche mit Gebüschstrukturen. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu hohe Störungsintensität und Verdichtung auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine anthropogen genutzte Fläche mit Gebüschstrukturen. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wird ausgeschlossen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo) und Eremit (Osmoderma eremita) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (Dytiscus latissimus) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke

(*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sollen alle Gebäude erhalten werden.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Die vorhandene Gehölzstrukturen und die sich im Planungsgebiet befindlichen Bäume werden durch die Planung nicht verändert.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01.Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Das vorhandene Gewässer (Gartenteich) wird durch die Planung nicht verändert.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.
Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage im südlichen und nordwestlichen Bereich der Ortslage Wangern. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

- Lärm

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigen eingeschätzt.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
auszuschließen:

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG).

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt
Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

3.3.2 Bewertung Schutzgut Tiere

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbauflächen mit Hausgärten mit einem dörflichen Charakter. Diese Flächen besitzen in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Wangern folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm – Tschernosen (Schwarzerde) – Parabraunerde/Pseudogley – Tschernosem, Pseudogley – Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) werden für die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf übernimmt das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.
Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist auf der Hausgartenfläche im Nordwesten (WA3) durch die bis 2015 bestehende Bebauung bereits anthropogen vorbelastet. Auch die Hausgartenfläche im Süden (WA1), die ebenfalls mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant werden soll ist als solche bereits anthropogen überformt.
Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die dauerhafte Versiegelung des Bodens.
Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen durch Versiegelung/Überbauung werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Probleme durch Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würden die aktuellen Nutzungen im Plangebiet weiter erhalten bleiben, es käme zu keiner Veränderung.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Überplanung einer Hausgartenfläche im Süden sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Nordwesten des Plangebietes soll zusätzlich zu den Festsetzungen zur Stärkung des Dauerwohnens in der Ortslage neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen wird den Zielen der Gemeinde Ostseebad

Insel Poel entsprochen, die Wohnfunktion für die dauerhaft in der Gemeinde wohnenden Bevölkerung zu stärken.
Durch die entstehende Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Der Eingriff in die Bodenfunktion und die Versiegelung werden durch den erforderlichen Ausgleich für die Versiegelung berücksichtigt.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser
- Verschmutzungsgefahr
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer
- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigung durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone
- Schutzstatus

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit <10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.
Dem Geltungsbereich wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Oberflächengewässer
Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte stehende Kleingewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 2 km entfernt.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar gegeben. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, folglich eine Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, zu erschließen.

Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung Trinkwasser sowie die des Schmutzwassers mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

Die beiden vorhandenen stehenden Kleingewässer erfahren mit ihrer Ufervegetation im Rahmen der Planung keine Veränderung. Sie sind über entsprechende Festsetzungen gesichert.

3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Nutzung erhalten und es ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.2 Basisszenario

Mit der hier betrachteten Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen in der Ortslage Wangern planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Im Bereich zweier, derzeit als Hausgärten genutzte Flächen, im Süden sowie Nordwesten des Plangebietes ist die Errichtung von maximal 4 Wohngebäuden geplant. Die Fläche im Süden (Flurstück 24, WA 1) ist im Ursprungsplan als Hausgarten festgesetzt. Mit der 2. Änderung erfolgt eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet. Die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und bemisst eine Fläche von 935 m². Die Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches umfasst mit einer Größe von 3 201 m² das WA 3 (Flurstück 1/2) und wird derzeit ebenfalls als Hausgarten genutzt. Das festgesetzte WA 3 wurde bereits im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ursprungsplan erhielt 2017 unter Maßgabe des § 13b BauGB Rechtskraft. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung befindet sich der Bereich des Plangebietes planungsrechtlich im Außenbereich. Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Daher werden ausschließlich die beiden Flächen (WA 1 im Süden und WA 3 im Nordwesten) bei der Bilanzierung berücksichtigt.

3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 im WA 1 und 0,45 im WA 3 sowie den zulässigen Überschreitungen kommt es im Rahmen der geplanten Arrondierung zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 2 049 m². Im Süden des

Geltungsbereiches (WA 1) ist die Errichtung eines Gebäudes auf einer privaten Grünfläche mit 743 m² und der Nutzung als Hausgarten geplant. Die anderen Gebäude sollen im Nordwesten des Plangebietes (WA 3) auf einer derzeit als Hausgarten genutzten und im ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, mit einer Größe von 3 201 m² entstehen. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Für die Erschließung der Grundstücke wird die bereits vorhandene Erschließung genutzt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Flächen als Hausgarten bzw. als WA mit dem Maß der baulichen Nutzung, entsprechend der rechtswirksamen Änderungen bzw. des Ursprungsplanes, bestehen bleiben.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten, da die Flächen die überbaut werden sollen im direkten Siedlungszusammenhang liegen. Bei dem WA3 im Nordwesten handelt es sich um eine Nachnutzung einer bereits anthropogen vorbelasteten Fläche.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.2 Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C, bei deutlich weniger Frosttagen (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die Hausgartenflächen besitzen, aufgrund ihrer Ausprägung und Größe, nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die

Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Eher wirken sich der Erhalt und die geplanten Neupflanzungen mehrerer Bäume positiv auf das Kleinklima aus.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Der Erhalt und die Neupflanzung mehrerer Bäume wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Kein Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.2 Basisszenario

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Daher ergibt sich eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals innerhalb des Plangebietes kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis

Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.2 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das gesamte Gebiet der Ortslage Wangern, die im Außenbereich um zwei Hausgartenflächen erweitert werden soll. Bei der größeren Hausgartenfläche (WA3) in Nordwesten handelt es sich um den Standort der ehemaligen Dorfschule, die im Jahr 2015 abgerissen wurde.

3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage Wangern, die im Nordwesten und Süden kleinflächig erweitert wird. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch im Nordwesten und Süden baulich geschlossen.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am Orts- und Landschaftsbild nichts verändern.

3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnraum in der Ortslage Wangern. Zur Eingliederung der Wohnbebauung in den dörflichen Charakter der vorhandenen Wohnstrukturen werden städtebauliche Festsetzungen zu Gebäuden und zur Schaffung von Grünstrukturen getroffen.
Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungspotentiale und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum zu bewerten. Diese wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es werden Hausgartenflächen im Süden sowie im Nordwesten überplant und darüber hinaus die Grundflächenzahlen in den südlichen und nordwestlichsten Allgemeinen Wohngebiet erhöht.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es hauptsächlich zu Verlusten von anthropogen überformten Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung

<u>Bau und Vorhandensein des Vorhabens</u>
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 ist eine kleinflächige Erweiterung und Arrondierung der Ortslage Wangern sowie eine Anpassung von Verkehrsflächen

geplant. Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet konkretisiert.

Nutzung von natürlichen Ressourcen
In der hier betrachteten Bebauungsplanänderung werden zwei, derzeit als Hausgärten genutzte Fläche, die im planerischen Außenbereich (§35 BauGB) liegen, überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Allgemeinen Wohngebieten, entlang bereits bestehender Erschließungen. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung über die vorhandene Erschließungsstraßen vor. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Art und Menge an Emissionen
Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt
Mit der Errichtung weiterer Wohngebäude sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.
Es kann allerdings eine Betroffenheit für das kulturelle Erbe bestehen, falls es zu weiteren Eingriffen im Bereich des bekannten Bodendenkmales kommt.

Kumulierung mit anderen Projekten
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

Auswirkungen der Planung auf das Klima
Die Hausgartenflächen haben in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Ausprägung für die Kaltluftproduktion. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe
Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bezüglich eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um die gesamte Ortslage Wangern, die im Zuge einer Arrondierung kleinflächig erweitert wird. Für die Ergänzung der Wohnbaufunktion stehen auf der Insel Poel nur wenig Flächen zu Verfügung. Das liegt an der flächendeckenden Schutzgebietsausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Ausnahme: Siedlungsbereiche) und im Küstenbereich an der Ausweisung als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Aus diesem Grund ist die Nachverdichtung in den bestehenden Ortslagen die

einzige Möglichkeit neuen Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu schaffen.
Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte die Wohnfunktion auf der Insel stärken. Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung geht es um die Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsraumes mit ca. 4 Wohngebäuden. Dadurch soll die Wohnfunktion in Wangern zusätzlich gestärkt werden, neben der Konkretisierung der baulichen Nutzung und der planungsrechtlichen Regulierung des Tourismus. Der Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht eine Förderung des Wohnens für Jung und Alt vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgt eine Teilumsetzung dieser Planungsziele. Bei der Arrondierung der Ortslage Wangern geht es um ein Entgegenwirken des Einwohnerverlustes auf der Insel Poel und die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Gemeinde.

5. Eingriffsregelung

Die in dieser Bebauungsplanänderung ausgeführte Eingriffsregelung bezieht sich auf die beiden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 überplanten Hausgartenflächen im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Flächen befinden sich am südlichen sowie nordwestlichen Plangebietsrand. Die Planungen in der Ortslage Wangern selbst werden gemäß § 13a BauGB behandelt, da es sich um Flächen im Innenbereich gemäß §34 BauGB handelt.

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.
§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung

von Eingriffen wurde als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotops erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE – 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet über Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Bebauungsstrukturen begrenzt.
Geprägt wird das Plangebiet vorwiegend durch eine dörfliche Wohnbebauung mit großzügigen Hausgärten.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigung von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wert-stufe	Kompensations-erfordernis
2.2.1	**BFX**	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	2
2.6.2	**BRR**	Baumreihe	*	*
2.7.1	**BBA**	Älterer Einzelbaum	*	*

5.4.3	**SEL**	Wasserlinsen-, Froschbiss-, und Krebsscheren-Schwimmdecke	2	3
6.2.6	**VRT**	Rohrkolbenröhricht	1	1,5
9.3.3	**GIM**	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.2.1	**RTT**	Ruderale Trittflur	1	1,5
12.1.1	**ACL**	Lehm- bzw. Tonacker	0	0
12.4.1	**AKK**	Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel	0	0
13.8.2	**PGB**	Hausgarten mit Großbäumen	2	3
13.8.4	**PGZ**	Ziergarten	0	1
13.1.1	**PWX**	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
14.5.1	**ODF**	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0
14.5.4	**ODE**	Einzelgehöft	0	0
14.5.6	**ODS**	Sonstige Landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0
14.7.2	**OVF**	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.5	**OVL**	Straße	0	0
14.7.8	**OVP**	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0

* Die Bewertung von Bäumen erfolgt nach dem Baumschutzkompensationserlass MV
** Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben.

Biotoptypen im Plangebiet

2.5.2 Baumreihe (BRR)
Entlang der L121 erstrecken sich im Westen und Osten des Plangebietes Alleen, sie werden allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
In der Ortslage Wangern verteilt finden sich mehrere Bäume. Einzelne der älteren gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Geltungsbereich können nicht erhalten bleiben und müssen für den Vollzug der Planung entfernt werden. Die betroffenen Bäume wurden allerdings bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich, nach erfolgter Genehmigung, entfernt und ausgeglichen. Daher sind sie kein Teil der in diesem Bericht durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Stehende Kleingewässer mit ihrer typischen Ufervegetation. Beide Kleingewässer sind umgeben von Grünfläche und Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Durch die Planung findet kein Heranrücken der Bebauung an die Kleingewässer statt.

6.2.6 Rohrkolbenröhricht (VRT)
Die Uferbereiche der stehenden Kleingewässer in der Ortslage werden von Rohrkolben dominiert, am westlichen Teich fällt dieser Bereich größer aus.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
Im nördlichen Teil des Plangebietes, zu beiden Seiten der L121, befinden sich zwei intensiv genutzte Grünlandflächen. Die östliche von den beiden Grünlandflächen scheint zum Zeitpunkt der Kartierung regelmäßig gemäht. Die westliche Grünlandfläche wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 schon als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist im Norden bereits bebaut.

10.2.1 Ruderale Trittflur (RTT)
Entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen ziehen sich besonders im Süden des Plangebietes widerstandsfähiger Trittrasenflächen. Sie sind durch häufige Nutzung als Park- und Ausweichflächen sowie als Gehweg, stark von Verdichtung geprägt.

12.1.1 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Im Westen des Plangebiets, angrenzend an bestehende Wohnbebauung am Ortseingang entlang der L121, befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Das Plangebiet, welches im Wesentlichen die Ortslage Wangern umfasst, ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen.

12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel (AKK)
Mittig im Pangebiet entlang der Dorfstraße Wangern, wo diese von der L121 abknickt befindet sich zwischen der Wohnbebauung und der Grünlandfläche eine Fläche, die sich einer genauen Zuordnung entzieht.

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)
Im nördlichen Teil des Plangebietes liegen, zwischen der L121 und der nördlichen Wohnbebauung, Hausgärten mit einem prägenden Bestand an Großbäumen, vor allem Kiefern.

13.8.4 Ziergarten (PGZ)
Die beiden Hausgartenflächen, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 überplant werden befinden sich im Nordwesten des Geltungsbereiches, auf der Fläche der ca. 2015 abgerissenen ehemaligen Dorfschule und an der südlichen Spitze des Plangebietes. Die Flächen befinden sich im baurechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB und werden daher in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung betrachtet.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
Die stehenden Kleingewässer, mittig im Plangebiet, werden umgeben von Grünflächen, die einen bestand mit heimischen Baumarten aufweisen und dadurch fast einen parkartigen Charakter entfalten. Am südlichen Ortsausgang befindet sich ebenfalls eine mit Altbäumen bestockte Fläche.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Wangern zeigt sich als klassisches ländliches Dorfgebiet, mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Betriebsanlagen und Gewerbebetrieben, sowie freistehenden Einzelhäusern mit großen Gartenflächen. Zwischen den Gebäuden/Grundstücken ist eine dorftypische Ruderalvegetation anzutreffen.

14.7.5 Straße (OVL)
Das Plangebiet wird durch die Straße „Wangern“ und die L121 erschlossen. Die in der Ortslage Wangern auch als „Wangern“ bezeichnete L121 durchquert die Ortslage und den Geltungsbereich von West nach Ost, sie verzweigt sich innerhalb der Ortslage mehrmals.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freiflächen (OVP)
Vor Gewerbebetrieben im Geltungsbereich befinden sich dazugehörige Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Nordöstlich des Geltungsbereiches, in ca. 170 m Entfernung, befindet sich auf einer Ackerfläche ein Feldgehölz mit heimischen Baumarten. Laut der Kartierung gesetzlich geschützter Biotope (1996) des LUNG befindet sich dort ein gemäß § 20 geschütztes stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation.

2.5.2 Baumreihe (BAA)
Westlich und östlich des Plangebietes begleiten Alleen die L121 und den angrenzenden Radweg.
5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)
Südöstlich des Plangebietes, in 170 bis 200 m Entfernung befinden sich zwei Sölle, die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und kartiert sind.

12.1.1 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Der Geltungsbereich, im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern, ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen.

12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel (AKK)
150 m südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche die sich keiner festen Nutzung zuordnen lässt. Sie wird sowohl landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche als auch für Gartenbauzwecke genutzt.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
Im Süden schließt sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten direkt an den Geltungsbereich an. Diese mit Bäumen bestockte Fläche ragt in das Plangebiet hinein. Der westliche Bereich des Siedlungsgehölzes ist als gemäß § 20 geschützte Naturnahe Feldhecke kartiert.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Wangern zeigt sich als klassisches ländliches Dorfgebiet, mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Betriebsanlagen und Gewerbebetrieben, sowie freistehenden Einzelhäusern mit großen Gartenflächen. Zwischen den Gebäuden/Grundstücken ist eine dorftypische Ruderalvegetation anzutreffen. Die Bebauung in der Ortslage Wangern außerhalb des Geltungsbereiches ist Geprägt von dem Gutshaus und den es umgebenden Ferien- und Wirtschaftsgebäuden.

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
Südlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße Wangern ein einzelnes Gehöft in ca. 100 m Entfernung.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)
Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hallen und Lagerflächen.

14.7.5 Straße (OVL)
Das Plangebiet wird durch die L121 zwischen Kirchdorf und Timmendorf erschlossen.

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
Parallel zur L121 verläuft ein asphaltierter Radweg.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Das Plangebiet grenzt im Westen an weitere Siedlungsflächen der Ortslage Wangern und im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die beiden, derzeit als Hausgärten genutzten Flächen, im Nordwesten und Süden des Geltungsbereiches sind planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB zu bewerten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden sie planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet, sodass die Bilanzierung auf die beiden Flurstücke (1/2 und 24) begrenzt wird. Alle weiteren Bereiche der Bebauungsplanänderung sind bereits nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen und südlichen Bereich der Ortslage Wangern unter Berücksichtigung der Verbesserung und der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die
- Regenrationsfähigkeit des vorkommenden Biotops und
- Die regionale Einstufung in die „Rote Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufen angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

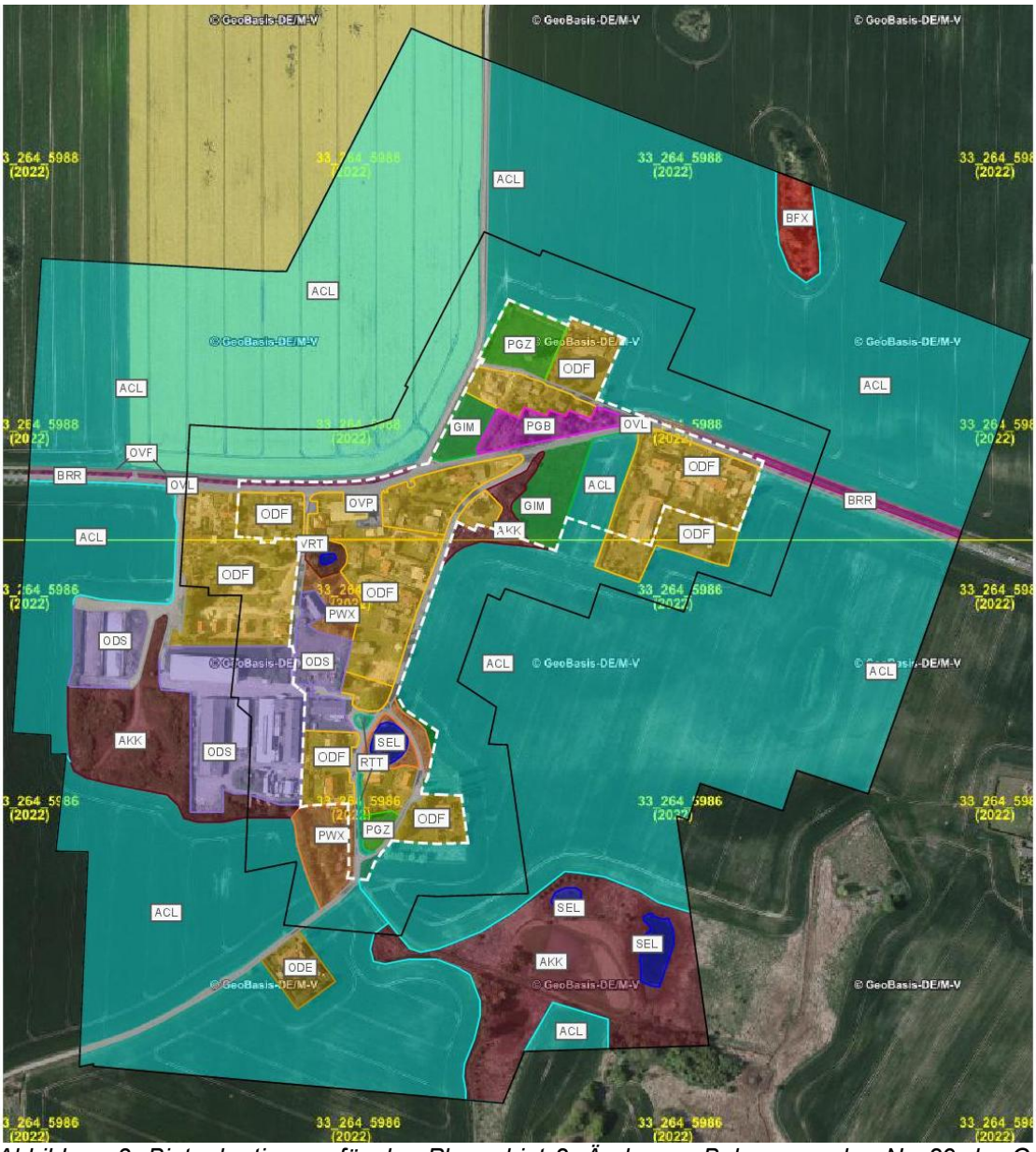


Abbildung 3: Biotopkartierung für das Plangebiet 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2023

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Ortslage Wangern. Die an die Hausgärten angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die Entwicklungen im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) werden gemäß § 13a BauGB behandelt und sind dementsprechend nicht Teil der Bilanzierung.

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

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

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**m² EFÄ**
WA 1 – Flurstück 24, Flur 3, Gemarkung Weitendorf				
PGZ	743	1	0,75	557
WA 3 – Flurstück 1/2 , Flur 3, Gemarkung Weitendorf				
PGZ	3.201	1	0,75	2.401
			Summe:	**2.958**

Versiegelung und Überbauung
Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, es sind Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3), im Nordwesten der Fläche, ist eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt, die nur in den dafür vorgesehenen Flächen für Parkplätze überschritten werden darf.

Tabelle 3: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	Versiegelte Fläche (m²)	**GRZ**	**Zuschlag**	**m² EFÄ**
WA 1	743	0,375	0,5	139
WA 3	3.201	0,675	0,5	1.080
			Summe:	**1.220**

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

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnungen des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit,

zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde ein geschütztes Biotop, welches im Südwesten angrenzt, aufgenommen. Außerdem wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.
Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.
Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Die geschützte naturnahe Feldhecke im Südwesten grenzt bereits an den Siedlungsbereich der Ortslage Wangern. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Wangern sind bereits stark anthropogen vorbelastet. Die stehenden Kleingewässer mit ihrer charakteristischen Rohrkolben Ufervegetation sind durch die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe stark anthropogen beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung im Nordwesten beeinflusst das gesetzlich geschützte Biotop auf der angrenzenden Ackerfläche nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochenen Biotopflächen stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Die Flächen des WA 1 und WA 3 befinden sich im Besitz zweier Vorhabenträger die sich getrennt voneinander um die Kompensation der Eingriffe bemüht haben. Daher wird der Multifunktionale Gesamteingriff zuerst getrennt für die beiden Flächen dargestellt.

Tabelle 4: multifunktionaler Gesamteingriff WA1

	WA 1 – Flurstück 24, Flur 3, Gemarkung Weitendorf	
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung		557
Versiegelung		139
Wirkzonen		-
Multifunktionaler Gesamteingriff		**696**

Tabelle 5: multifunktionaler Gesamteingriff WA2

	WA 3 – Flurstück 1/2 , Flur 3, Gemarkung Weitendorf	
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung		2.401
Versiegelung		1.080
Wirkzonen		-
Multifunktionaler Gesamteingriff		**3.481**

Tabelle 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	2.958
Versiegelung	1.219
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	**4.177**

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit der Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Das verbliebende Kompensationsdefizit von 4.177 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen. Es liegen zwei Reservierungsbestätigungen für dieses Ökokonto vor: eine über 696 Punkte für das WA 1 und eine Reservierungsbestätigung über 3.481 Punkte für das WA 3.

Durch die Gemeindevertretung wurde nicht der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung beschlossen. Von dem Satzungsbeschluss wurde das WA 3 ausgenommen. Demnach ergibt sich nach Satzungsbeschluss ausschließlich das Kompensationsdefizit für das WA 1 in Höhe von 696 KFÄ.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontenmaßnahme vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aus der Ursprungsplanung übernommen und in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergänzt. Dabei bleiben die Festsetzungen der Ursprungsplanung erhalten und werden nachfolgend mitaufgeführt.

Festsetzungen:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Der Landschaftsrasen ist mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise

(Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" ist als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2- mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen" sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der geschützten Kleingewässer und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume StU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.

Auf bisher unbebauten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumscheiben für Baumstandorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Pflanzliste 1:
Vogelkirsche (Prunus avium), Feld- Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Rote/Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/nigrum), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger/ Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Heckenkir-sche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa).

Pflanzliste 2:
Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain- Buche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus spec.), Pflaume (Prunus spec.) Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Hinweise:

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit in Höhe von 696 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümern und den Ökokontenbesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontenmaßnahme vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).
Gemäß der Bestimmung der Ökokontenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen,

Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Runde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.
Die fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detailierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigem Wissenstand.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf der Ebene verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erhaben. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.
Es wurde keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die Aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter zusätzlichen Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwachserfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Ortslage Wangern. In diesem Zuge soll ebenfalls die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Arrondierung auf zwei, derzeit als Hausgärten genutzten Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, lediglich die westlichen, bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Habitate, die von der Planung in ihrer aktuellen Ausdehnung inklusive ihrer umgebenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und direkt an diesen angrenzend sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura-2000-Gebieten erfolgt nicht.
Es handelt sich bei der 2. Änderung lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage und somit um eine potentiell geringfügige Erhöhung der Anzahl der Einwohner und damit der Strandnutzer. Die zusätzliche Bebauung findet in einem bereits anthropogen überformten Bereich statt. Dementsprechend sind die angrenzenden Flächen des SPA stark anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Belastung des SPA.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, von denen nicht alle Bäume erhalten bleiben können. Diese wurden bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich, nach erfolgter Genehmigung, entfernt und ausgeglichen, daher sind sie nicht Inhalt der in diesem Bericht durchgeführten Eingriffsregelung.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushalts verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dies erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten im Wert von 4.177 KFÄ aus dem Ökokonto NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen.“ Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten und vorhandenen Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.
Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter den bekannten Maßnahmen (fachgutachterlicher Begutachtung) ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines bereits anthropogen vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

https://www.geoportal-mv.de/portal//

Kirchdorf, den 28.02.2025

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL