

Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zur

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Rostock

für das Wohn- und Ferienhausgebiet „An den Weiden“
südlich der Doberaner Straße und westlich des Weges „An den Weiden“

Ostseebad Nienhagen, Mai 2017



Kahl
Kahl
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
3.1	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	3
3.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	4

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 18.12.2008 rechtskräftig und fast vollständig bebaut. Mit der Einbeziehung der westlich des Weges „An den Weiden“ gelegenen Grundstücke in den Bebauungsplan wird eine Lücke zwischen der bereits nördlich und südlich angrenzenden Bebauung geschlossen und die vorhandene Ortslage nach Westen hin abgerundet.

Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke soll der Weg „An den Weiden“ ausgebaut und am südlichen Ende mit einem einseitigen Wendehammer versehen werden. Die unmittelbar östlich und westlich des Wendehammers gelegenen Flächen sollen ebenfalls in die Baugebietsfestsetzungen einbezogen werden.

Das Plangebiet wird über den Weg „An den Weiden“ an die Landesstraße L 12 (Doberaner Straße) angebunden. Der Knotenpunkt „An den Weiden“/L 12 ist bereits im Zuge der Erschließung des Wohn- und Ferienhausgebietes verkehrsgerecht ausgebaut worden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Eine erhebliche Verkehrszunahme auf dem Weg „An den Weiden“ ist auf Grund der geringen Anzahl an Baugrundstücken nicht zu befürchten. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind daher gering.

Beeinträchtigungen für den **Boden** ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 wird eine aufgelockerte, sich an der jetzigen Bebauung orientierende Wohnbebauung angestrebt und der Eingriff in den Boden minimiert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich unmittelbar an der Erschließungsstraße eine teilweise wasserführende Senke als Grabenaufweitung. Da die bestehende Senke erhalten wird, sind Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut **Oberflächenwasser** nicht zu erwarten.

Eine Nutzung des **Grundwassers** ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung ist durch die Begrenzung der Versiegelung auf 25 % nur geringfügig beeinträchtigt.

Im Bereich der zurzeit unversiegelten und unbebauten Flurstücke wird sich durch die Bebauung das **Lokalklima** geringfügig ändern. Jeweils in den angrenzenden Flächen zum Landschaftsraum sind Wiesen mit Gehölzen festgesetzt worden die dazu beitragen, ein langfristig ausgewogenes Mikroklima im Plangebiet zu erhalten.

Insgesamt dominieren auf den Eingriffsflächen **Biototypen** mit mittlerer Bedeutung. Die geschützte Weide und die straßennahe Pappel als Biotope mit hoher Bedeutung bleiben erhalten. Die Wiesenflächen bleiben in den zum Außenbereich/ Landschaftsraum hin ausgerichteten Flächen erhalten.

Das Bebauungsplangebiet selbst hat keine Funktion im übergeordneten **Biotopverbundsystem**.

Im Untersuchungsraum konnten bei den Kartierungen im Mai/ Juni 2015 keine **Amphibienarten** nachgewiesen werden. Die teilweise wasserführende Senke besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen.

Da die neue Bebauung unmittelbar an den Bestand angrenzt, ist keine Zerschneidung von **Landschaft** zu erwarten. Zum westlichen Landschaftsraum werden Anpflanzgebote für Gehölzgruppen festgesetzt, die langfristig eine Ortsrandeingrünung bewirken werden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- oder Bodendenkmale**.

Es ist vorgesehen, die geplante Bebauung zum freien Landschaftsraum bzw. zu den angrenzenden Nutzungen durch lockere Anpflanzungen und Streuobstwiesen abzurunden. Mit den genannten Maßnahmen können die durch die Satzung verursachten **Eingriffe in Natur und Landschaft** teilweise ausgeglichen werden. Mit einer zusätzlichen Abbuchung von einem Ökokonto kann ein vollständiger Ausgleich hergestellt werden.

Als **Überwachungsmaßnahme** gemäß § 4c BauGB ist die Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

3.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

naturschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung der teilweise wasserführenden Senke ist das Vorhandensein von Amphibien im Zeitraum Mai bis Juni 2015 geprüft worden. Offenbar führt das Gewässer ganzjährig kein Wasser. Es konnten keine Amphibien beobachtet werden. Das Gewässer besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen.

Zwei nach dem NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Belange der Regenwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Regenwassers sind Regenwasserkanäle im Straßenkörper der Planstraße D und Hausanschlüsse auf die jeweiligen Grundstücke neu zu verlegen. Eine Regenwasserversickerung scheidet auf Grund der topografischen Gegebenheiten aus. Zum Schutz der neuen Baugrundstücke im WA 6 vor wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen, ist entlang der hinteren Grundstücksgrenze innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 eine Verwallung herzustellen.

verkehrliche Belange

Der Weg „An den Weiden“ ist im südlichen Abschnitt (ab Anbindung Wohngebiet) auszubauen. Vorgesehen ist eine 4,75 m breite Fahrbahn zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen. Einseitig wird ein straßenbegleitender Gehweg angeordnet. Am südlichen Ende der Straße ist ein einseitiger Wendehammer festgesetzt worden. Innerhalb der Verkehrsfläche sind zwei öffentliche Parkstände vorgesehen.

Belange der Nachbargemeinden

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken marginal. Hinzu kommt, dass nur ein Teil des ohnehin schon geringen Verkehrsaufkommens die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen berührt. Die Hauptverkehrsbeziehung ist über die L 12 Richtung Elmenhorst /Rostock.

Eine Beeinträchtigung der Funktion Rostocks als Oberzentrum wird seitens der Gemeinde Ostseebad Nienhagen nicht gesehen, zumal die Raumordnungsbehörde die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt hat.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wird befürchtet, dass die neuen Häuser zu Ferienzwecken vermietet werden und dadurch eine Wertminderung der bestehenden Wohngebäude im östlich angrenzenden Wohngebiet eintritt.

In der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. In allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung von Ferienwohnungen unzulässig.

Es wird eine erhebliche Zunahme des Verkehrs auf dem Weg „An den Weiden“ befürchtet.

Eine erhebliche Verkehrszunahme auf dem Weg „An den Weiden“ ist nicht zu befürchten. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohngebiets-Anliegerverkehr. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen. Mit Ausnahme von Entsorgungsfahrzeugen und gelegentlichem Lieferverkehr ist auch kein weiterer Lkw-Verkehr zu erwarten.

Ausbau des Weges „An den Weiden“

Der Weg „An den Weiden“ ist als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Im Bebauungsplan sind lediglich Straßenquerschnitte empfohlen worden, die aber nicht am Satzungsrecht teilnehmen. Vorgesehen ist eine 4,75 m breite Fahrbahn zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen sowie ein einseitiger Gehweg.

Umgang mit dem vorhandenen Straßengraben

Die östlich angrenzenden Grundstücke greifen teilweise und bis zu einem Maß von 1 m in den bestehenden Straßengraben ein. Beim Ausbau der Planstraße D werden alle notwendigen Straßenbestandteile (Mischfahrbahn, Gehweg, Bankettstreifen) innerhalb des öffentlichen Wegeflurstücks verlegt. Die Böschungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern höhenmäßig angeglichen.

Es wurde angeregt, die Nutzung des WA 6 auf ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben zu beschränken.

Im gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Die Zulässigkeit in den neuen Baugebieten beschränkt sich jedoch auf die im WA allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 BauNVO. Alle in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind in den Baugebieten WA 6 und WA 7 unzulässig.

Es wurde beantragt, die überbaubare Fläche im Süden des WA 6 zu erweitern um dort altersgerechten Wohnraum für den Eigenbedarf schaffen zu können.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Süden so erweitert, dass ein zusätzliches Gebäude in Straßennähe errichtet werden kann.

Es wurde angeregt, das WA 7 zu streichen

In der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 sind, ebenso wie im bisherigen Geltungsbe-
reich, allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Darüber hinaus sind
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch
als Ausnahme ausgeschlossen worden. Eine Beeinträchtigung von Grundstückseigentümern
im bisherigen Plangebiet ist daher nicht erkennbar.

Mit dem Ausbau des Weges „An den Weiden“ und mit dem am Ende des Weges vorzuse-
hendem Wendehammer für Entsorgungsfahrzeuge entstehen im Umfeld der Verkehrsanlage
erschlossene Grundstücke.

Die teilweise wasserführende Senke besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbe-
standteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer kann ausgeschlossen werden.

Das Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen ist ausgeschlossen. Eine Zunahme des
Autoverkehrs auf dem Weg „An den Weiden“ ist aufgrund der geringen Grundstücksanzahl
augenscheinlich nicht erheblich.

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 dient in erster Linie der Bereitstellung zu Wohn-
zwecken. Neben der Tourismusfunktion ist die Gemeinde auch Wohnstandort und im Stadt-
Umland Entwicklungsrahmen als geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinaus-
gehende Wohnbauflächenentwicklung ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale
berührt.

*Es wurde angeregt, die Firsthöhe im WA 7 auf 6 m oder geringer zu reduzieren, und aus-
schließlich Wohnbebauung zuzulassen und kein Gewerbe wie Beherbergung oder Gaststät-
ten.*

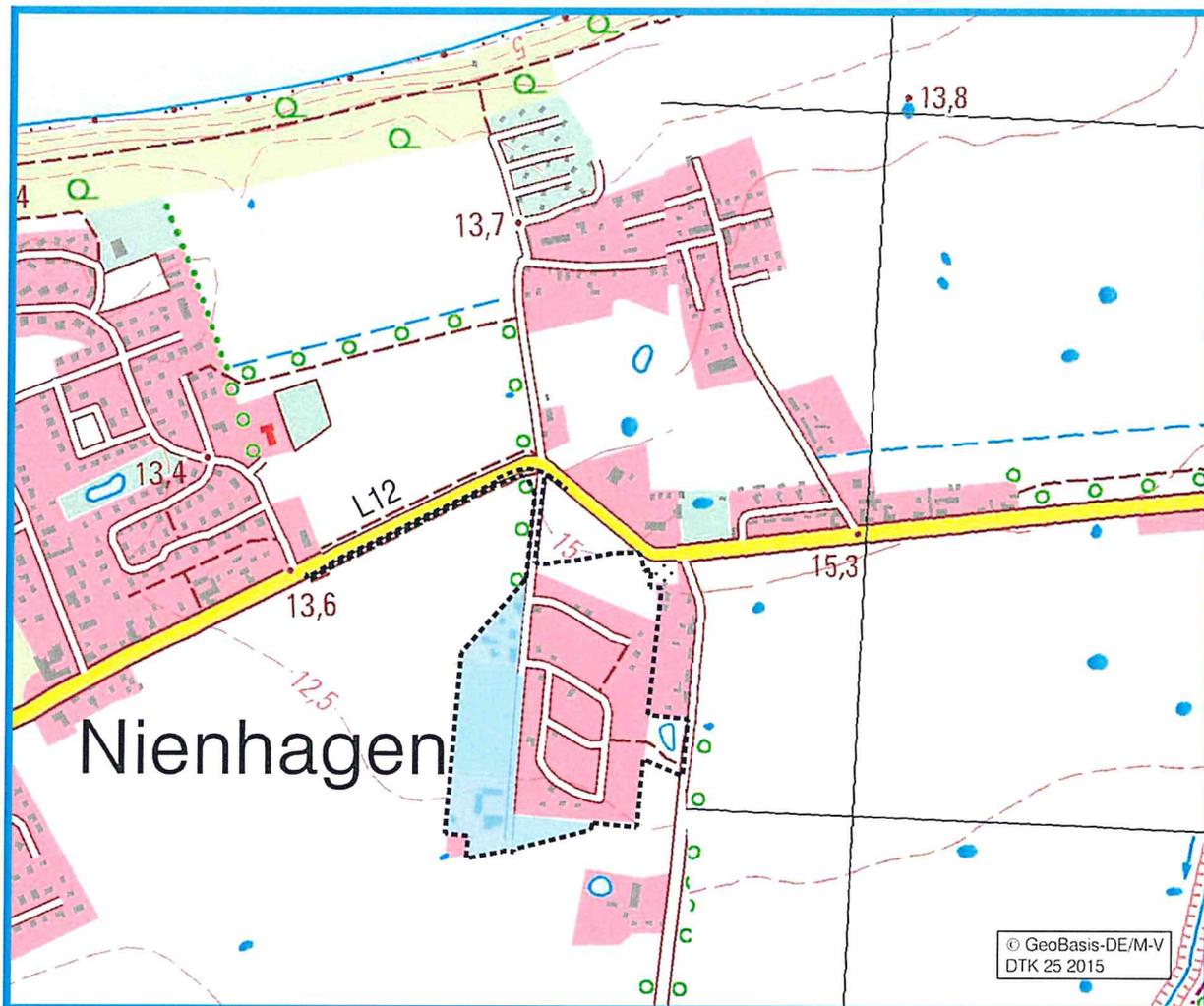
Eine Beschränkung der Firsthöhe auf 6 m oder weniger ist, angesichts der gegenüberliegen-
den und auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet vorhandenen Bebauung städtebaulich
nicht zu begründen. Die im Umfeld vorhandenen Firsthöhen liegen deutlich über 6 m. Beher-
bergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind im WA 6 und WA 7 ausgeschlossen
worden.

*Die angedachte Grundstücksgröße im WA 6 mit 1.200 m² wird hinterfragt. Insbesondere wird
vermutet dass dort Villengrundstücke bereitgestellt oder Beherbergungsbetriebe oder Feri-
enwohnungen angesiedelt werden sollen. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass nicht
Grundstücke zusammengelegt werden, so dass dort eine erheblich größere Fläche bebaut
werden könnte.*

Im Bebauungsplan ist für das WA 6 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt wor-
den. Sie ist niedriger als im bisherigen Plangebiet mit einer GRZ von 0,3. Es ist also uner-
heblich, ob die zulässige Grundfläche auf mehreren kleinen oder wenigen großen Grundstü-
cken realisiert wird. Es bleibt immer bei einer zulässigen Grundfläche von 25% der jeweiligen
Baugrundstücksfläche.

Festsetzung der Maßnahmefläche M 3

Es wurde angeregt, die geplanten Bäume als Halbstamm mit einem Kronenansatz zwischen
100 und 160 cm und nicht als Hochstamm vorzusehen. Die Anregung wurde berücksichtigt,
die Bäume sind als Halbstamm im Bebauungsplan festgesetzt worden.



Nienhagen

Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Rostock

für das Wohn- und Ferienhausgebiet „An den Weiden“
südlich der Doberaner Straße und westlich des Weges „An den Weiden“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.08.2016.



Kahl
Kahl
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2	Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3	Angaben zum Bestand	6
2.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
2.3.2	Nutzung und Bebauung	8
2.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.3.4	Baugrund	8
2.3.5	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrerschließung	12
3.5	Technische Infrastruktur	12
3.5.1	Wasserversorgung	12
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	12
3.5.3	Abwasserableitung	13
3.5.4	Elektroenergieversorgung	14
3.5.5	Erdgasversorgung	14
3.5.6	Anlagen der Telekommunikation	14
3.5.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	14
3.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
3.6.1	Kurzbeschreibung der Eingriffe	15
3.6.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses	15
3.7	Übernahme von Rechtsvorschriften	17
3.7.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	17
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
4.1	Umweltbericht	17
4.1.1	Vorbemerkungen	17
4.1.2	Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben	17
4.1.3	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	18
4.1.4	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	21
4.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
4.1.6	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle: Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)	27
4.1.7	Monitoring	28
4.1.8	Variantenprüfung	29
4.1.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
5	ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS NACH § 4 ABS. 1 BAUGB	30
6	FLÄCHENBILANZ	38
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	38
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	38
7.2	Verträge	38
7.3	Kosten und Finanzierung	38
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	38

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 18.12.2008 rechtskräftig und fast vollständig bebaut. Bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 ist erwogen worden, die westlich des Weges „An den Weiden“ gelegenen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Damit sollte eine Lückenschließung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung erfolge. Dies ist seinerzeit nicht erfolgt, da die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Vordergrund stand und das Plangebiet daher auf die ehemalige Stallanlage beschränkt bleiben sollte. Außerdem standen raumordnerische Belange der Planungsabsicht entgegen. Da der Bebauungsplan nunmehr rechtskräftig und nahezu vollständig umgesetzt wurde, soll eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden. Die Ergänzung des Plangebietes schließt nunmehr eine Lücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung und dient der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Ortslage.

Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke soll der Weg „An den Weiden“ ausgebaut und am südlichen Ende mit einem einseitigen Wendehammer versehen werden. Die unmittelbar östlich und westlich des Wendehammers gelegenen Flächen sollen in die Baugebietsfestsetzungen einbezogen werden.

1.2 Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes

Das Gebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich südlich der L 12 und westlich des Weges „An den Weiden“ in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden : durch die nördliche Grenze des Grundstücks „An den Weiden“ 1,
ca. 150 m südlich der L 12 (Doberaner Straße)

Im Osten : durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4

Im Süden : durch Landwirtschaftsflächen

Im Westen : durch Landwirtschaftsflächen bzw. eine Parallele im Abstand von ca.85 m zum Weg „An den Weiden“

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 43/1,43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/7, 43/9 (teilweise), 43/10 (teilweise), 43/11, 43/12 (teilweise), 54/6 (teilweise), 54/37 (teilweise), 54/38 (teilweise), 54/39 (teilweise), 54/48 (teilweise), 54/58 (teilweise), 54/59 (teilweise), 54/60 (teilweise), 54/61 (teilweise), 54/62 (teilweise), 54/65 (teilweise), 54/66 (teilweise), 54/67 (teilweise), 57/4 (Wegegrundstück, teilweise), 58/1 (teilweise), 58/2 (teilweise), 59/1, 59/2, 60/3, 60/4, 60/5 und 60/6 der Gemarkung Nienhagen-Dorf, Flur 1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 03.06.2010 hat die Gemeindevertretung eine Ergänzung des Bebauungsplans um eine einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung auf der Westseite des Weges „An den Weiden“ befürwortet. Die Planungsabsicht ist daraufhin beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock angezeigt worden. Mit Schreiben vom 05.10.2010 hat das Amt für Raumordnung mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht der Planungsabsicht grundsätzlich gefolgt werden kann, da die Ergänzung des Plangebietes um 6 Wohngrundstücke eine Lücke schließt und der städtebaulichen Abrundung des Plangebietes dient.

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist als Stichtag für den 3%igen Zuwachs an Wohnraum der 31.12.2009 vorgesehen und nicht der 31.12.2006. Damit würde die Planung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen im Rahmen des zulässigen Eigenbedarfs erfolgen.

im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (Stand: 27.07.2012) ist die Planung daraufhin erneut beim Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt worden. Mit Schreiben vom 11.09.2012 ist mitgeteilt worden, dass die mit der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 verfolgten Planungsziele grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen bewegt sich mit den Planungen im Rahmen des zulässigen Eigenbedarfs entsprechend des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (RREP Programmsatz Z 3.1.2(1), Stadt-Umland-Raum Rostock).

Am 31.03.2011 ist der Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 durch die Gemeindevertretung gefasst worden. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurden zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gleichzeitig fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch Bereitstellung des Vorentwurfs zur Einsichtnahme im Amt Bad Doberan-Land in der Zeit vom 05.12.2014 bis zum 23.12.2014 statt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung ist der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 erarbeitet worden. Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigelegt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 05.01.2016 bis zum 05.02.2016. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Am 04.08.2016 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom 27.05.2016 liegt die Gemeinde Ostseebad Nienhagen als sonstige Umlandgemeinde im Stadt-Umland-Raum Rostock. Sonstige Umlandgemeinden sind diejenigen Gemeinden, die nicht direkt an die Kernstadt angrenzen, aber starke räumliche Verflechtungen zur Kernstadt aufweisen. Diese Verflechtungen lassen sich aus dem jeweiligen Stadt-Umland-Konzept ableiten. Neben dem suburbanen Charakter der sonstigen Umlandgemeinden begründen insbesondere starke Berufspendlerverflechtungen in die Kernstadt und eine Entwicklung als Gewerbe- und / oder Wohnbaulandstandort eine Zuordnung zum Stadt- Umland-Raum. Für die Gemeinde Ostseebad Nienhagen sind der suburbane Charakter sowie die enge Verflechtung zur Kernstadt als privilegierter Wohnstandort für die Ausweisung als sonstige Umlandgemeinde maßgebend. Der für den Stadt-Umland-Raum erarbeitete Entwicklungsrahmen stellt die räumliche Verflechtung zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden dar und definiert die wesentlichen Entwicklungsziele für diese Räume.

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock* ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. (Z 4.1 (2) RREP MM/R).

Der Eigenbedarf einer Gemeinde resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“¹ wurde die Möglichkeit eröffnet, an bestimmten, geeigneten Standorten eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Geeignete Standorte hierfür sind die Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist in der Karte zum Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock als Schwerpunkt für das Wohnen dargestellt. Die vorliegende Planung kann daher dem Eigenbedarf der Gemeinde zugerechnet werden.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (Z 4.1(3) RREP MM/R).

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 wird eine weitestgehend erschlossene Fläche baulich genutzt. Derzeitig sind an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung gegeben. Die Anbindung des Weges „An den Weiden“ an die L 12 ist bereits im Zuge der Erschließung des östlich angrenzenden Wohn- und Ferienhausgebietes „An den Weiden“ verkehrsgerecht ausgebaut worden.

¹ Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum Rostock“, November 2011

Weiterhin liegt die Gemeinde in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (G 3.3.3 (2) RREP MM/R).

Mit der Erweiterung des Wohnungsbestandes werden keine Entwicklungsziele des Tourismus beeinträchtigt. Die in Anspruch genommene Fläche hat für die touristische Funktion der Gemeinde keine Bedeutung.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Ostseebad Nienhagen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen auch künftig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Ein Flächenentzug durch andere Nutzungen ist soweit als möglich zu vermeiden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (5.4(1) LEP-MV).

Die in Anspruch genommene Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der geringen Größe nur bedingt geeignet. Eine betriebliche Existenz ist nicht gefährdet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da das für die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 beabsichtigte Planungsziel nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W).



Abb.1: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 liegt südlich der Landesstraße L 12 (Doberaner Straße) und westlich bzw. östlich des Weges „An den Weiden“. Östlich angrenzend befindet sich das inzwischen fast vollständig bebaute Wohn- und Ferienhausgebiet „An den Weiden“. Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

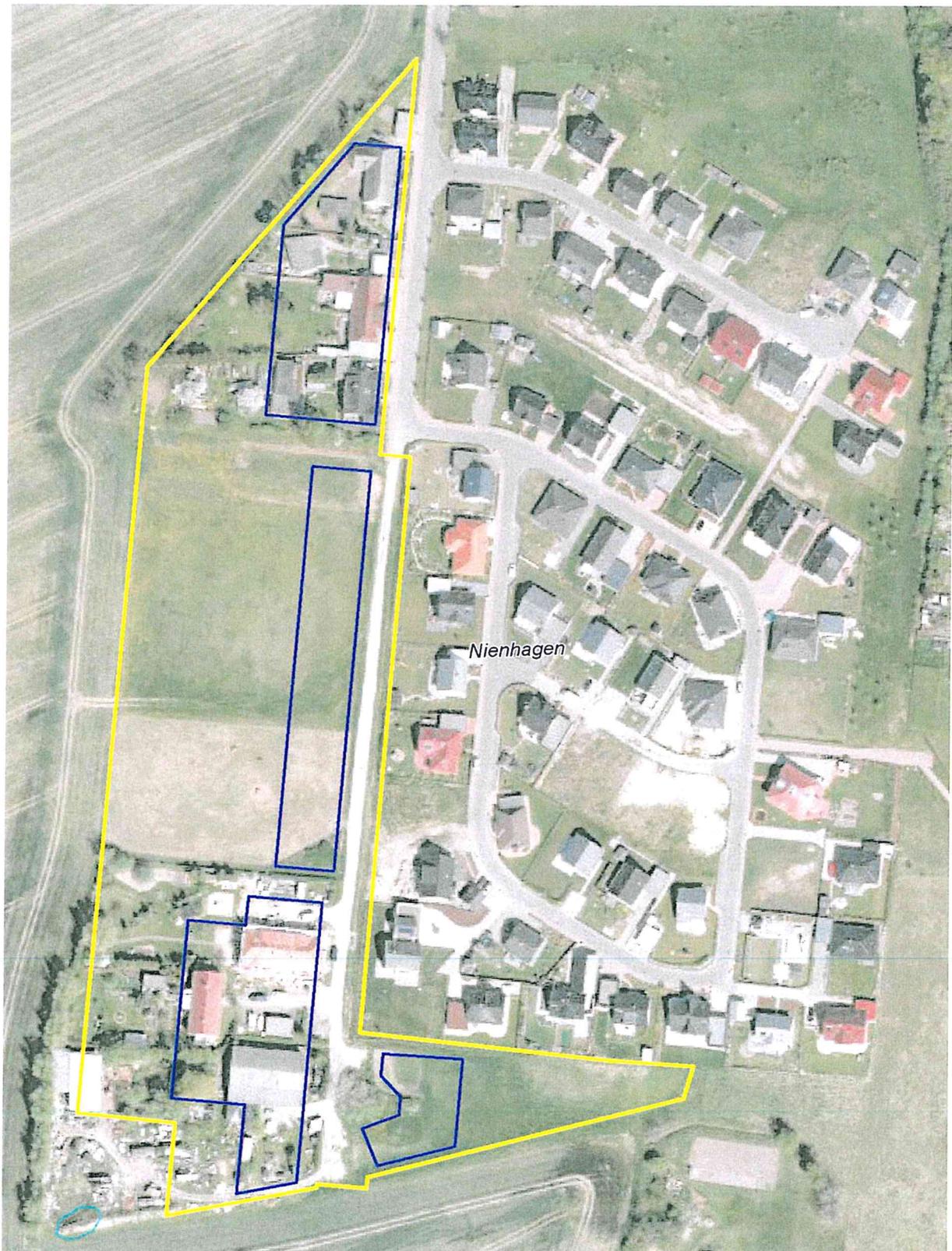


Abb.2: Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen

Das Gelände im Plangebiet liegt bei ca. 13 m ü. HN. Es liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten.

2.3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Im Norden befinden sich drei Wohngrundstücke, die über den Weg „An den Weiden“ erschlossen werden.

Im südwestlichen Geltungsbereich liegt das Grundstück eines ehemaligen Dreiseitenhofs. Er wird heute ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Die Fläche dazwischen ist noch unbebaut.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine temporär wasserführenden Senke, die mit Gehölzen umstanden ist. Im straßennahen Bereich steht eine Pappel, östlich davon eine Weide. Die Bäume sind nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

2.3.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

Das Gebiet wird derzeit über den Weg „An den Weiden“ verkehrlich erschlossen. Der Weg soll im südlichen Abschnitt auf eine Regelbreite von 4,75 m ausgebaut werden.

Auf der Ostseite des Weges „An den Weiden“ ist eine Trinkwasserleitung DN 50 PE/DN 80 GG vorhanden, die im Zuge der Erschließung in den Weg als PE 100 verlegt wird.

Auf der Westseite des Weges verläuft eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung DN 50 die etwa auf Höhe der Wohngebietszufahrt in eine Freigefälleleitung DN 200 Stz. mündet. Ebenfalls auf der Westseite des Weges verläuft eine Gasleitung DN 100 PE.

2.3.4 Baugrund

Die Geologie des Standorts wird im Untergrund überwiegend durch weichselzeitliche Sedimente -Geschiebemergel und glazifluviale Sande bestimmt. Überprägt wird diese Schichtfolge durch Ablagerungen von Kleingewässern der nacheiszeitlichen Ära (Sand, Torf und Mude).

2.3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Nienhagen-Dorf Flur 1 umfasst sowohl Flurstücke die sich in Privatbesitz befinden als auch ein gemeindeeigenes Wegeflurstück.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete (WA 6 und WA 7)

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 sind die beiden allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 festgesetzt worden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die Bestimmungen des § 4 BauNVO sowie der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Bestandteil der 1. Ergänzung.

Danach sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Bezüglich der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten ist die textliche Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplans Nr. 4 im Rahmen der 1. Ergänzung wie folgt modifiziert worden:

Ausnahmsweise können **in den Baugebieten WA 1 bis WA 5** zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Mit dieser Formulierung ist deutlich gemacht worden, dass die o.a. Nutzungen in den Baugebieten WA 6 und WA 7 unzulässig sind.

Die mit der 1. Ergänzung ausgewiesenen Grundstücke sollen vorrangig für Familienheime zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem gleichen Grund werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen haben in der Regel einen höheren Besucherverkehr, der an dieser Stelle nicht sinnvoll ist. Die allgemeine Verwaltung der Gemeinde erfolgt im Amt Bad Doberan-Land. Das Gemeindebüro befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet völlig ungeeignet. Der Zu- und Abfahrtsverkehr würde nicht hinnehmbare Störungen im Wohngebiet sowie im angrenzenden Ferienhausgebiet hervorrufen.

Im Rahmen der Grenzfeststellung für den Ursprungsbebauungsplan haben sich Verschiebungen der äußeren Grenze des Plangebietes in westliche und südliche Richtung ergeben. Die Baugrundstücke gehen um ca. 2 m in westliche Richtung und um bis zu 3,5 m in südliche Richtung über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Diese Flächen sind in der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Sie werden damit Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes WA 3.

freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Die GRZ ist in den beiden allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 mit 0,25 festgesetzt worden. Damit wurde das Höchstmaß nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Für eine aufgelockerte Wohnbebauung, bestehend aus Einzelhäusern ist eine GRZ von 0,4 nicht erforderlich.

Die bereits parzellierten Flurstücke westlich des Weges „An den Weiden“ (Bezeichnung „A“ in einer Raute), die im Bauland liegen, haben eine Größe von jeweils 50 m x 24 m = 1.200 m². Bei einer GRZ von 0,25 sind davon jeweils 300 m² für die Hauptgebäude bebaubar.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Für die oben bezeichneten Baugrundstücke gilt damit ein über 300 m² hinausgehendes Flächenangebot für Nebenanlagen von 0,25 x 0,5 x 1.200 m² = 150 m². Die zulässige Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen beträgt danach 450 m².

Im Süden des Plangebietes westlich des Weges „An den Weiden“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen des WA 6 so festgesetzt worden, dass ein zusätzliches Gebäude errichtet werden kann. Der im Bauland liegende Teil des Flurstücks 43/9 (An den Weiden 4a) hat eine Größe von 3.400 m². Für die Hauptbaukörper steht bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 eine Grundfläche von 850 m² zur Verfügung. Davon wird bereits eine Grundfläche von 400 m² für das bestehende Gebäude in Anspruch genommen, so dass für die Neubebauung noch eine Grundfläche von höchstens 450 m² verbleibt.

Das Baugebiet WA 7 (Bezeichnung „B“ in einer Raute) hat eine Größe von 1.674 m². Bei einer GRZ von 0,25 sind davon 418 m² für Hauptgebäude bebaubar. Für die oben bezeichneten Garagen, Nebenanlagen und Grundstücksunterbauungen stehen zusätzlich 209 m² zur Verfügung.

Bezüglich des Bestandes stellt sich die Situation wie folgt dar:

Baugrundstück	Flächengröße (m ²)	Grundfläche Hauptgebäude	GRZ
An den Weiden 1 60/4	1.295	184	0,14
An den Weiden 1a 59/1, 60/6	773	120	0,16
An den Weiden 2 59/2, 60/5	1.900	348	0,18
An den Weiden 3 58/1, 58/2	1.946	243	0,13
An den Weiden 3a	1.310	294	0,22
An den Weiden 4 43/8	3.860	248	0,06
An den Weiden 4 43/9	1.964	411	0,21

Aus der Zusammenstellung ist ersichtlich, dass eine GRZ von 0,25 auch für die Bestandsgrundstücke ausreichend ist und noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist für beide Baugebiete, wie auch im restlichen Plangebiet, ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Der Dachraum darf bei geneigten Dächern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Firsthöhe ist in beiden Baugebieten einheitlich mit 9,0 m festgesetzt worden. Dieses Maß entspricht der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Firsthöhe, so dass sich ein einheitliches Ortsbild ergibt.

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den beiden allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dadurch wird eine aufgelockerte, dem Standort als zukünftige Ortsrandbebauung angemessene Baustruktur erreicht und die Zahl der künftigen Wohnungen begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung erfolgte so, dass noch angemessene und ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die Baugrenzen auf den noch unbebauten Flächen wurden so festgesetzt, dass nur eine einzeilige, straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird. Auf den Bestandsgrundstücken respektiert die Baugrenze den vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Weg „An den Weiden“ an die Landesstraße L 12 (Doberaner Straße) angebunden. Der Knotenpunkt „An den Weiden“/L 12 ist bereits im Zuge der Erschließung des Wohn- und Ferienhausgebietes verkehrsgerecht ausgebaut worden.

Der Weg „An den Weiden“ ist im südlichen Abschnitt (ab Anbindung Wohngebiet) auszubauen. Vorgesehen ist eine 4,75 m breite Fahrbahn mit einem einseitig geführten Gehweg zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen. Damit sind das Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge sowie ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw bei langsamer Fahrweise möglich.

Innerhalb der Verkehrsfläche sollen zwei öffentliche Parkstände eingeordnet werden. Dadurch verringert sich die Durchfahrtbreite auf 3,55 m. Diese Breite ist für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen erforderlich. Die gleiche Breite zuzüglich Bankettstreifen sollte im südlichen Straßenabschnitt im Bereich der Geländesenke gewählt werden, um den dortigen Baumbestand zu erhalten.

Eine Anbindung der östlich gelegenen Grundstücke an die Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind durch die innere Erschließung des Wohngebietes ausreichend erschlossen. Im Bebauungsplan ist daher am östlichen Plangebietsrand ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden.

Am südlichen Ende der Straße „An den Weiden“ ist ein einseitiger Wendehammer nach RAS 06, Bild 59 für den Flächenbedarf von Fahrzeugen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt worden. Der Wendehammer ermöglicht auch das Wenden von Feuerwehrfahrzeugen mit einmaligem Zurückstoßen.

Über den bereits hergestellten Fußweg von der Anbindung an die L 12 bis zum Knotenpunkt L12/ Kliffstraße ist die fußläufige Erreichbarkeit der Ortslage gesichert.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde. Im Straßenkörper des Weges „An den Weiden“ betreibt der Zweckverband KÜHLUNG eine Trinkwasserleitung DN 50 PE 63 x 5,8. Die Erschließung erfolgt durch neu zu errichtende Hausanschlüsse an die bestehende Trinkwasserleitung.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung kann über das am Neu-Rethwischer Weg gelegene Regenrückhaltebecken erfolgen, welches gleichzeitig die Funktion als Löschwasserbecken beinhaltet.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Ausführung der Umfassungen und Bedachungen zwischen 96 m³/h und 192 m³/h. Der Löschwasserbedarf muss in der Regel für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich bei Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt, soweit nicht unüberwindbare Hindernisse wie Bahntrassen, mehrstreifige Schnellstraßen oder lang gestreckte Gebäudekomplexe die Laufstrecke unverhältnismäßig verlängern. Solche unüberwindlichen Hindernisse liegen hier nicht vor.

Auch bei Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen gilt der 300 m Radius, da sich für die Feuerwehr die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung von der Entnahme des Löschwassers aus einer unabhängigen Löschwasserversorgung einsatztaktisch nicht unterscheidet².

Der bestehende Löschteich am Neu-Rethwischer Weg liegt deutlich innerhalb des 300 m Radius um die neu hinzukommenden Baugrundstücke, so dass die Löschwasserversorgung gesichert werden kann.

3.5.3 Abwasserableitung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abgeleitet. Der Zweckverband KÜHLUNG betreibt im Weg „An den Weiden“ eine Abwasserdruckrohrleitung PE-HD DN 50. Im Rahmen der Erschließung sind Hausanschlüsse an die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung herzustellen. Auf jedem Baugrundstück sind Hauspumpwerke mit Schneiradpumpen zu installieren.

Für die Ableitung des Regenwassers sind Regenwasserkanäle im Straßenkörper der Planstraße D und Hausanschlüsse auf die jeweiligen Grundstücke neu zu verlegen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist eine Trennung der Fließrichtungen erforderlich. Die Neubebauung im WA 6 bis etwa Höhe Flurstück 43/3 entwässert in nördliche Richtung in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Weg „An den Weiden“ auf Höhe Abzweig Wohngebiet. Der südlich angrenzende Bereich entwässert über einen neuen Regenwasserkanal nach Süden bis zum vorhandenen verrohrten Graben 15/4/13, der mit einer DN300/400 in östliche Richtung entwässert.

Eine Regenwasserversickerung scheidet auf Grund der topografischen Gegebenheiten aus.

Zum Schutz der neuen Baugrundstücke im WA 6 vor wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen, ist entlang der hinteren Grundstücksgrenze innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 eine Verwallung mit dem Bodenmaterial aus der anzulegenden 50 cm tiefen, parallel laufenden Mulde herzustellen. Die Maßnahme ist unter Nr. 3 in der neuen textlichen Festsetzung 5.5 festgesetzt.

Nach Auskunft des WBV „Hellbach-Conventer Niederung“ und laut den Unterlagen im dortigen Meliorationsarchiv sind Teile des Plangebietes in den 60er und 80er Jahren dräniert worden.

² Empfehlungen zur Erstellung einer Löschwasserversorgung, Feuerwehr Coesfeld, Stand 01. Dezember 2005

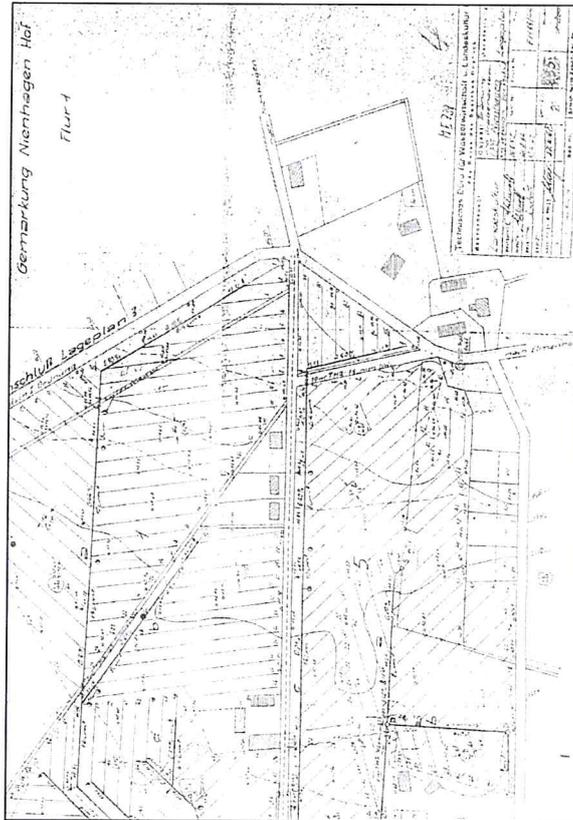


Abb. 3: Auszug aus den Bestandsplänen des WBV „Hellbach-Converter Niederung“

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Stromversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt werden.

Im Straßenbereich des Weges „An den Weiden“ sind bereits Stromleitungen verlegt worden. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

3.5.5 Erdgasversorgung

Die gassseitige Versorgung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen erfolgt über Versorgungsleitungen Gas im Mitteldruckbereich. Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Im Weg „An den Weiden“ befinden sich Versorgungsleitungen Gas DN 100 PE (PN 1) und Hausanschlüsse.

3.5.6 Anlagen der Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes muss das Telekommunikationsnetz erweitert werden. Auf der Westseite des Weges „An den Weiden“ ist ein Telekommunikationskabel verlegt. Das Kabel ist kapazitiv nicht geeignet die zukünftige Wohnbebauung zu versorgen. Eine zukünftige Erschließung kann als koordinierte Maßnahme oder im Rahmen einer Einzelbeauftragung erfolgen.

3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Müllentsorgung der Gemeinde erfolgt gemäß der ab 2016 gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock.

Der Ausbau des Weges „An den Weiden“ erfolgt so, dass er von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Vorgesehen ist eine Fahrbahn mit einer Regelbreite von 4,75 m bzw. 3,55 m im Bereich von Parkständen und auf Höhe der Maßnahme­fläche M 2 jeweils zuzü­glich Fußweg und Bankettstreifen. Am südlichen Ende der Straße ist ein einseitiger Wende­hammer nach RAS­T 06, Bild 59 für den Flächenbedarf von Fahrzeugen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt worden.

3.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB zu prüfen, ob ausgleichspflichtige Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

3.6.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen sowie für die Herstellung von Erschließungsanlagen. Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind dem Biotoptyp der Grünlandnutzung zuzuordnen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Plangebiet wurde im Januar 2012 und Juli 2014 mit Geländebegehungen und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt. Erfasst und bewertet werden nur die Biotoptypen auf den ausgleichspflichtigen Eingriffsflächen.

Im Süden des Geltungsbereichs soll die temporär wasserführende Senke mit dem Gehölzbestand erhalten bleiben.

3.6.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Biotopbeseitigung durch Versiegelung oder Funktionsverlust

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt anhand der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte GRZ von 0,25 gibt an, dass 25% der gesamten Fläche innerhalb der einzelnen Grundstücke bebaut werden können. Dabei wird die nach Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit deren Zufahrten um 50% zusätzlich berücksichtigt.

Das Flächenäquivalent für die Biotopverluste beträgt: 20.122 m²Ä.

Biotopbeeinträchtigungen

Vom Baugebiet können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert. Die indirekten Einflüsse werden für die Senke westlich der Ergänzungsfläche B berücksichtigt.

Das Flächenäquivalent für die mittelbaren Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens beträgt: 351 m²Ä.

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfs beträgt in der Summe 20.473 m²Ä

Maßnahmen der Kompensation:

Maßnahmefläche M 1

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

Auf der gesamten Länge ist eine 3 m breite und 50 cm tiefe durchgehende Mulde auszubilden. Der Erdaushub ist an der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 1,5 m und einer Höhe von 1,0 m zu einer durchgängigen Verwallung zum Schutz vor wild abfließendem Wasser von den angrenzenden Ackerflächen auszuformen. Innerhalb der Gesamtfläche sind sechs Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste B im Text 6.2 mit je 100 m² anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher in den Pflanzgruppen muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Die Schaffung der Mulde und die Pflanzung sind bei Erhalt der vorhandenen Weidefläche vorzunehmen. Eine Schädigung der Weidefläche zwischen den Gehölzgruppen und außerhalb der Mulde ist unzulässig. Zur Erhaltung der Krautflora und Verhinderung der Verbuschung zwischen den Gehölzgruppen sind die Junggehölze im 5 jährigen Rhythmus auszuschneiden und abzutransportieren. Eine Mahd ist höchstens 1 x jährlich nach dem 15. Juli zulässig.

Die Gehölzgruppen sollen die ersten 3 Jahre mit einem Wildschutzzaun h= 1,50 m geschützt werden. Danach ist eine Einzäunung der Fläche zur freien Landschaft unzulässig.

Mit der Maßnahmefläche M 1 wird Kompensationsflächenäquivalent von 7.659 m² erreicht.

Maßnahmefläche M 2

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 ist die vorhandene wasserführende Mulde in die Regenentwässerung mit einzubeziehen. Ein Sand- und Nährstoffeintrag in die Mulde ist durch Vorschaltung eines Sandfangs zu verhindern. Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

Mit der Maßnahmefläche M 2 wird Kompensationsflächenäquivalent von 216 m² erreicht.

Maßnahmefläche M 3

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 13 Stk. Obsthälbstämme (StU 10 – 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Kirsche, Apfel) mit einem Mindestabstand untereinander von 10 m anzupflanzen. Müll und Bauschutt sind flächig zu entfernen. Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtosen um den Dreibock) gegen Wildverbiss abzusichern. Die offenen Bodenflächen zwischen den Hochstämmen sind mit Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (z.B. Rasen-Saatgut-Mischung -RSM- 7.1.2 oder vergleichbar) anzusäen.

Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen, dabei ist das Mähgut abzuräumen oder zu beweiden.

Mit der Maßnahmefläche M 3 wird Kompensationsflächenäquivalent von 2.330 m² erreicht.

Durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 10.205 m² erreicht werden.

Die mit der Bebauung in den Baugebieten A und B entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nur teilweise innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Mit dem Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto in Höhe von 10.269 m² können die Verluste und die Biotopbeeinträchtigungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Nienhagen ausgeglichen werden. Damit können die, mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan Nr. 4 wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen, die auch für die 1. Ergänzung gelten:

äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In allen Baugebieten werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:

- zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegeln/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Rohrdach

Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden. Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten Materialien hergestellt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Vorbemerkungen

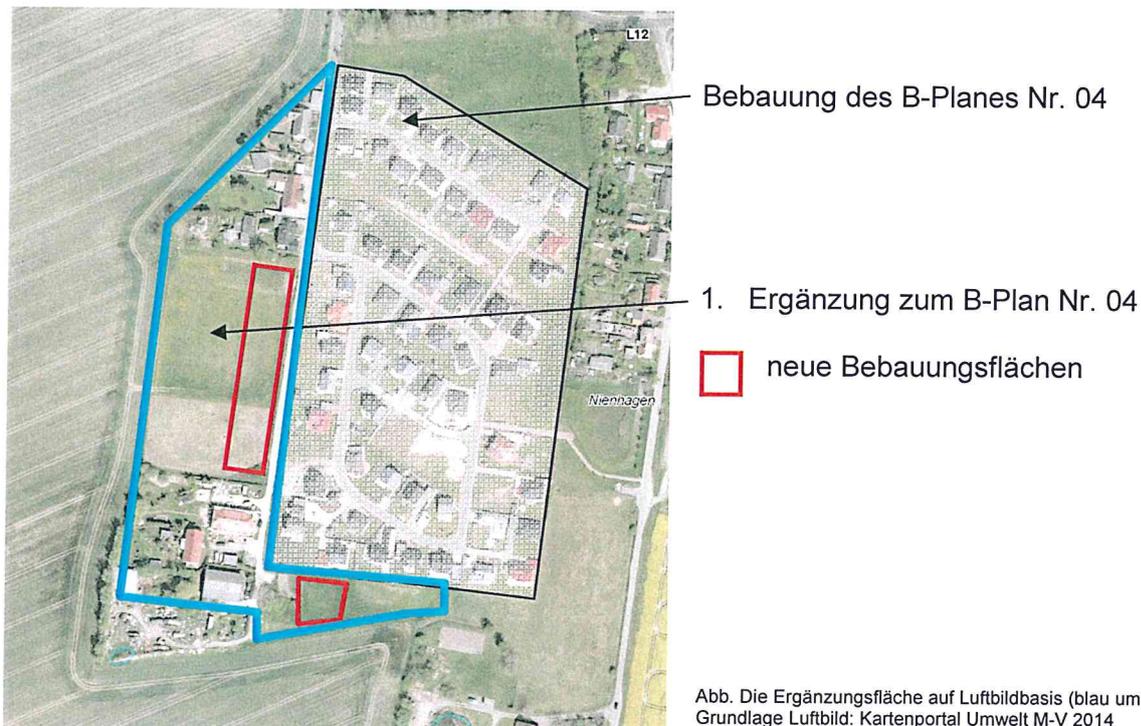
Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer Ergänzungssatzung zu einem Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt, incl. der biologischen Vielfalt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 4 entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung dar.

4.1.2 Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Ergänzungssatzung zum B-Plan Nr. 04

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 18.12.2008 rechtskräftig und befindet sich südlich der L 12 und westlich des Weges „An den Weiden“ in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen. Das Wohn- und Ferienhausgebiet wurde nahezu vollständig umgesetzt, deshalb soll eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden. Die 1. Ergänzung des Plangebietes schließt hauptsächlich eine Lücke um 6 Wohngrundstücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung und einer im Süden gelegenen Abrundungsfläche.



Das Plangebiet ist bereits im Norden und Süden durch mehrere Wohngrundstücke bebaut. Der Weg „An den Weiden“ erschließt diese Grundstücke bereits, wird aber im südlichen Abschnitt ausgebaut.

Neue Bebauungsflächen und damit Eingriffsflächen entstehen auf den westlichen Wiesenflächen und östlich der teilweise wasserführenden Senke mit Gehölzrändern. Der Gehölzbestand bleibt erhalten.

In den beiden neuen allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Die GRZ ist in den beiden neuen allgemeinen Wohngebieten mit 0,25 festgesetzt worden.

4.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten gilt die Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV vom 16.02.2005 in der jeweils gültigen Fassung.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 BNatSchG sowie § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock* liegt die Gemeinde Nienhagen, bedingt durch die Ostseenähe, in einem Tourismusschwerpunktraum. Die neuen Wohnbauflächen im Ergänzungsgebiet haben für die touristische Entwicklung der Gemeinde keine Bedeutung.

Entwicklungsschwerpunkte für den Naturschutz und die Landschaftspflege werden nicht genannt. Als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist die Wiesenfläche als Bebauungslücke nur bedingt geeignet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeitig ist für den bebauten Bereich im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Flächen im Geltungsbereich der 1. Ergänzungsfläche zum B-Plan Nr. 4 als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist parallel mit der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt worden.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden.

Schutzgebiete und -objekte

Folgende Schutzkriterien sind nicht betroffen:

- Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG
- Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V
- Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet MV_LSG_54 a „Kühlung“ gemäß § 26 BNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Auf dem südwestlichsten Baugrundstück „An den Weiden 4“ (Flurstück 43/9), befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist wie folgt erfasst:

- laufende Nummer im Landkreis: DBR02331
- Kartierungsjahr: 1996
- Biotopname: temporäres Kleingewässer
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- Fläche in m²: 327



Abb. Einordnung des geschützten Biotopes auf Luftbildbasis (blau). Die geschützten Bäume (grün).
Grundlage Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2014

Das Planungsgebiet wird nicht von Natura2000- Gebieten und nicht von Trinkwasserschutz-
zonen berührt.

Folgende Schutzkriterien sind betroffen.

Im Plangebiet befinden sich

- Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V, über die erforderliche Aus-
nahme oder Befreiung nach den § 18 und 35 NatSchAG MV wird auf gesonderten
Antrag entschieden. Derzeitig wird von einer Erhaltung der Bäume ausgegangen

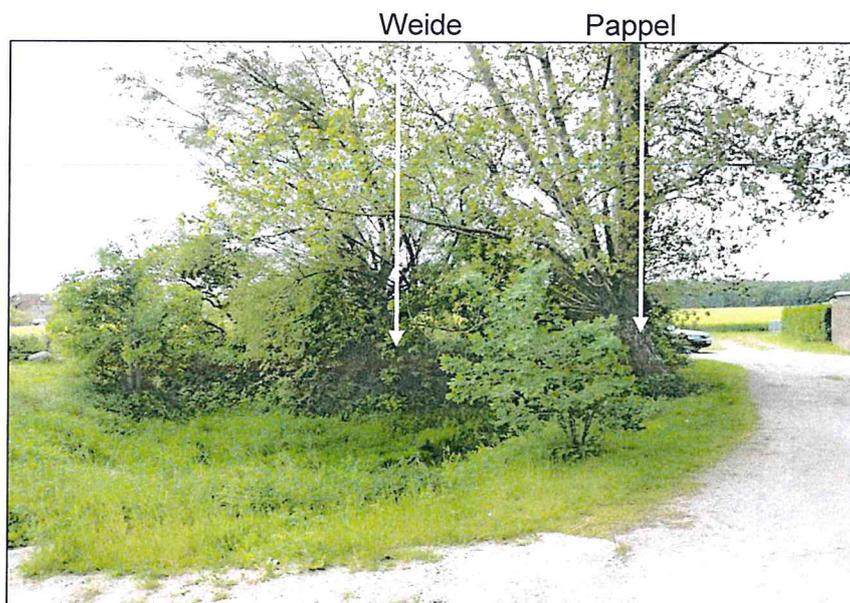


Abb. Darstellung der geschützten Bäume im Böschungsbereich der Senke

4.1.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.4.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Im Plangebiet sind zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorhanden. Durch die dichte Bebauung im östlichen Wohngebiet und die teilweise nur einseitig bebaute Erschließungsstraße „An den Weiden“, erscheint die Wiesenfläche als Baulücke, es fehlt eine räumliche Kante entlang der Erschließungsstraße.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung von Wohnhäusern, wird das Ortsbild nach Westen abgerundet. Es erfolgt eine optimale Auslastung der Erschließungsstraße und der gemeindliche Eigenbedarf nach Wohnraum kann erfüllt werden, da es derzeit keine weiteren Wohnbaustandorte gibt.

Auf die Nutzungen der Wohnhäuser im östlich angrenzenden Wohngebiet haben die neuen Gebäude keine Auswirkungen. Der zunehmende Verkehr wird im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl keine spürbaren Auswirkungen haben.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine	keine

4.1.4.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 'Häger Ort' innerhalb der Großlandschaft 'Unterwarnowgebiet' in der Landschaftszone 'Ostseeküstenland'.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 12,5 m und 13,10 m über HN. Das Gelände fällt von Osten nach Westen. Die Wiesenböden im Untersuchungsgebiet sind Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder Staunässe, die Bodenfunktionsbereiche sind mittel bis hoch.

Es sind Böden mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Dabei werden die bereits bebauten Grundstücke nicht bewertet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zielstellung für eine künftige Bebauung auf den Wohnsiedlungsflächen ist eine aufgelockerte, sich an der jetzigen Bebauung orientierende Wohnbebauung. Durch die Festsetzung der GRZ 0,25 wird diese Zielstellung baurechtlich geregelt.

Da das Satzungsgebiet in einem großen Flächenanteil den Gebäudebestand definiert und dazu auch Baulücken beinhaltet, konzentriert sich die neue Bebauung in ohnehin schon besiedelten und anthropogenen geprägten Gebieten. Hier werden die Besiedlungsschwerpunkte gesetzt. Einer weitläufigen Zersiedlung im Umfeld und damit der Zerstörung von unzerschnittenen Naturräumen wird entgegengewirkt. Die neuen Versiegelungen konzentrieren sich in den straßennahen Teilbereichen der Baugrundstücke.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bzw. Verdichtung bisher unversiegelter Flächen von 25% der Grundstücksgröße, dabei wird evtl. Bestand mit eingerechnet. Die Eingrenzung der möglichen Bauflächen im straßennahen Teilbereich.	Festsetzung der Baugrenzen. Festsetzung der GRZ von 0,25

4.1.4.3 Schutzgut Wasser**Oberflächenwasser***Bestandsaufnahme*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich unmittelbar an der Erschließungsstraße eine teilweise wasserführende Senke als Grabenaufweitung. Der Böschungsbereich und die Senke sind extensiv bis gar nicht gepflegt. Es ist kein geschütztes Biotop.

Der Straßengraben dient der temporären Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße „An den Weiden“.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da sich an den bestehenden Situationen des Grabensystems nichts verändert, sondern die Gegebenheiten der angrenzenden Nutzungen nur baurechtlich definiert werden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung keine Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine	Bestandsschutz der Senke

Grundwasser*Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen*

Das Niederschlagswasser in den Wiesenflächen fließt teilweise entlang der Erdoberfläche zu den tiefer gelegenen Bereichen Richtung Westen bzw. verdunstet. Das Niederschlagswasser der Straße fließt zu dem tiefer gelegenen Graben Richtung Osten. Ein anderer Teil versickert im Boden bis zum Grundwasserspiegel.

Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot hängen entscheidend von den Schichten ab, die über den Grundwasserleitern lagern.

Das Plangebiet hat ein nutzbares Grundwasserdargebot von >10.000 m³/d, und damit eine sehr hohe Bedeutung (Klasse 4). Die Grundwasserneubildung hat mit einem Durchschnittswert von 20 - 25 % ebenso eine sehr hohe Bedeutung.

Für den oberen Grundwasserleiter gibt die Geologische Übersichtskarte „Grundwasserfließgeschehen“ einen Abstand von 10-15 Metern über NN an.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der zunehmenden Versiegelungen geringfügig herabgesetzt. Da die Versiegelung auf 25 % begrenzt wird, ist die Grundwasserneubildung nur geringfügig beeinträchtigt.

Das Oberflächenwasser der neuen Baugrundstücke soll in die angrenzenden Senken, Mulden bzw. Gräben eingeleitet werden, damit bleibt es der Grundwasserneubildung erhalten.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit dem Bebauungsplan geringfügige Auswirkungen also eine geringe Beeinträchtigung auf das Schutzgut Grundwasser ergeben.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine	maßvolle Versiegelung Festsetzung der GRZ von 0,25 Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers.

4.1.4.4 Schutzgut Klima/Klimaschutz*Bestandsaufnahme*

Makroklimatisch liegt die Gemeinde Ostseebad Nienhagen im Klimaeinfluss der Ostsee, die durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Lokalklimatisch gehört das Plangebiet teilweise aufgrund der bebauten Grundstücke zum Dorfklima. Die Satzungsfläche steht Richtung Westen im Einfluss des Freilandes.

Die westlichen Freiflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Wärmeabstrahlung über begrünten Flächen ist bedeutend geringer als über versiegelten, weil die Vegetation einen hohen Anteil der eingestrahelten Energie für Wasserverdunstung und Photosynthese verbraucht.

Die klimaökologische Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist vielfältig, aber dennoch aufgrund der weiten Landwirtschaftsflächen rundherum, als Kaltluftentstehungsgebiete, als nicht bedeutend einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bereich der zurzeit unversiegelten, unbebauten Flurstücke wird sich mit der Neubebauung das Lokalklima ändern. Dabei sind es immer die straßennahen Grundstücksteile die bebaut werden.

Jeweils in den angrenzenden Flächen zum Landschaftsraum sind Wiesen mit Gehölzen festgesetzt, die dazu beitragen ein langfristig ausgewogenes Mikroklima im Plangebiet zu erhalten. Des Weiteren relativiert sich der Einfluss der Planung auf das Lokalklima aufgrund der geringen Flächengröße gegenüber den angrenzenden großen Acker- und Wiesenflächen. Demnach sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als gering einzuschätzen.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Veränderung der Klimafunktion durch geringfügige Versiegelung	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang mit der Festsetzung der GRZ von 0,25 und den Maßnahmenflächen M1 – M3 zu den Gehölzanpflanzungen bzw. den offenen Wiesenflächen

4.1.4.5 Schutzgüter Pflanzen/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich von mittlerer bis geringer Schutzwürdigkeit der Arten- und Lebensräume.

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Juli 2014 und im Mai 2015 mit Geländebegehungen und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt. Die Erfassung erfolgte auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999). Dabei werden nur die Biotope der Eingriffsflächen erwähnt.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung

Diesen Biotoptypen wird eine hohe Bedeutung zugeordnet:

Ältere Einzelbäume, 2.7.1

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich im Böschungsbereich der zeitweilig wasserführenden Senke eine Pappel und eine Weide.

Frischweide, 9.2.2

- Die artenreichen aber gedüngten Weiden frischer Mineralböden mit höherem Kräuteranteil einschließlich junger Brachen befinden sich zurzeit zwischen der Bebauung.

Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung

Diesen Biotoptypen wird eine mittlere Bedeutung, Stufe 3 zugeordnet:

Artenarmes Frischgrünland 9.2.3

- Die artenärmere Grünlandfläche befindet sich östlich der Senke.

Senke trockengefallen, extensiv gepflegt, mit Ufergehölzen 4.5.3

- extensiv gepflegte Senke, die mit dem Straßengraben verbunden ist und nur temporär Wasser führt

Biotoptypen mit geringer Bedeutung

Der Biotoptyp mit der geringsten Bedeutung - häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, geringe Arten- und Strukturvielfalt mit der Stufe 1.

Graben trockengefallen, intensiv gepflegt, 4.5.4

- intensiv gepflegter Graben parallel zur Erschließungsstraße „An den Weiden“, Wasser- und Uferpflanzen sind nicht ausgeprägt.

Insgesamt weisen die Eingriffsflächen einen mittleren Biotopwert, Stufe 2 auf. Dies wird begründet durch die Dominanz von Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Im Untersuchungsgebiet sind unabhängig von den bereits bebauten Flächen vor allem Offenland-Biotope prägend.

Die Frischweiden besitzen eine mittlere bis hohe Naturnähe und einen mittleren Reifegrad, sind aber bedingt durch menschliche Nutzungsansprüche Veränderungen unterworfen. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Wiesen-Ökosysteme sprechen für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.

Die im Landschaftsprogramm definierten Flächen des europäischen und landesweiten Biotopverbundes bilden als landesweite Vorgabe das Grundgerüst des Biotopverbundsystems. Sie werden u.a. durch das Netz „Natura 2000“ gebildet.

Das Bebauungsplangebiet selbst hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem.

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotop

Die Biotoptypen mit hoher Bedeutung, also die geschützten Einzelbäume und die Frischweiden, bleiben in ihrem Bestand nur teilweise erhalten. Für die langfristige Erhaltung des Baumes „Weide“ ist es von Bedeutung, den Abstand der Neubebauung außerhalb des Kronenbereiches festzusetzen.

Die Wiesenflächen bleiben in den Teilflächen zum Außenbereich/ Landschaftsraum erhalten. Die ohnehin schon straßennahen Bereiche werden in Bebauungsflächen umgewandelt. Es ist mit mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Biologische Vielfalt zu rechnen.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen mittlerer und hoher Wertigkeit	Erhaltung der Teilbiotope in Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz2 BauGB
Eventueller Verlust von der Pappel bei zu großer Schädigung des Wurzelraumes	Erhaltung und Kompensationspflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 25, 25 a, b BauGB

4.1.4.6 Schutzgüter Fauna bzw. Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es folgen Auszüge aus der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Senke als Zuarbeit zum Umweltbericht, aufgestellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer. Der Kartierungsumfang begrenzt sich gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde auf die Amphibien, um mögliche Wanderungskorridore zu untersuchen.

Amphibien

Im Untersuchungsraum konnten bei den Kartierungen im Mai/ Juni 2015 keine Amphibienarten nachgewiesen werden.

Das Gewässer führte an allen Untersuchungstagen kein Wasser, die Gewässersohle war extrem trocken. Lediglich Flutschwaden-Bestände waren vorhanden. Offenbar führt das Gewässer ganzjährig kein Wasser. Das Gewässer besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung der Planung zu keinen maßgeblichen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Amphibien.

In den Wiesen- und Weidenflächen konzentrieren sich die Eingriffe auf den straßennahen Teilflächen, so dass die Fauna ggf. auf den hinteren Flächen ausweichen kann.

Aus Gründen des Artenschutzrechtes bestehen keine Einwände gegen die Umsetzung des Vorhabens.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Erhaltung von Ausweichmöglichkeiten auf den Weiden- und Wiesenflächen	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) S. 2 BauGB

4.1.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild/Erholung*Bestandsbewertung*

Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild

Da sich die neuen Bauflächen der Ergänzungssatzung im südöstlichen Bereich der Ortslage Nienhagen befinden, ist die größte Wirkung nach Westen.

Nienhagen entwickelt sich als Wohn- und Erholungsort und wird geprägt durch eine dichte Geschoss- und Einzelhausbebauung.

Die nördlich und südwestlich angrenzende ländliche Bebauung wird schon jetzt durch die östlich angrenzenden neuen Einfamilienhäuser überprägt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da sich die neue Bebauung an den Bestand anbindet bzw. ergänzt, ist keine Zerschneidung von Landschaft zu erwarten. Mit der neuen Bebauung erhält die Erschließungsstraße „An den Weiden“ eine räumliche Fassung und Symmetrie.

Zum westlichen Landschaftsraum werden Anpflanzgebote für Gehölzgruppen festgesetzt, die langfristig eine Ortsrandeingrünung bewirken werden.

Insgesamt sind es geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- Ortsbild/ landschaftsgebundene Erholung.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Keine	Festsetzung der Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung

4.1.4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten baulichen Objekte.

4.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Bodenverlust → Grundwasserneubildung

Bodenverlust → Kleinklima

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen sowie die damit verbundene Erhöhung der Lufttemperatur mit Einfluss auf das Kleinklima sind von untergeordneter Bedeutung.

Biotope → Pflanzen und Tiere

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort. Die Erhaltung von Teilflächen der wertvollsten Lebensraum- und Nahrungsbiotope bieten ausreichende Ausweichflächen.

4.1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle: Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)

Grünordnerisches Konzept

Das stadtplanerische Konzept sieht vor, die geplante Bebauung zum freien Landschaftsraum bzw. zu den angrenzenden Nutzungen durch lockere Anpflanzungen und Streuobstwiesen abzurunden. Diese Maßnahmen besitzen eine funktional ähnliche Kompensationswirkung im Vergleich zu den, durch die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 4, verursachten Eingriffen. Mit den genannten Maßnahmen können die durch die Satzung verursachten Eingriffe jedoch nur teilweise ausgeglichen werden. Eine zusätzliche Abbuchung von einem Ökokonto würde den vollständigen Ausgleich erwirken.

Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB zu prüfen, ob ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände geschaffen werden. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und Eingriffsfolgen festgelegt sowie Kompensationsmaßnahmen festgeschrieben, die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter auf ein minimales Maß begrenzen sollen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der Anlage **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3,33 ha in einer bebauten Ortslage auf siedlungsnahen Grünflächen Lücken- und Ergänzungsbebauungen für die Wohnnutzung vor. Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

Neuerrichtung von baulichen Anlagen,

Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (in geringfügigem Maße)

Nutzungsänderung von Grünstrukturen

Eingriffsermittlung

In der Anlage **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz** werden die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999) ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Die Eingriffe werden für die einzelnen Baugebiete getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Von dem Vorhaben sind Biotope von mittlerer Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe der dörflichen Freiflächen mit geringen Gehölzstrukturen.

Durch die in der 1. Ergänzungssatzung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 für die Baugebiete wird im Plangebiet nur eine geringe Neuversiegelung ermöglicht, welche im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine mäßige Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorruft. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen.

Für die 1. Ergänzungssatzung zum B-Plan Nr. 4 ergibt sich insgesamt ein Kompensationserfordernis von 20.473 m²Ä Flächenäquivalent.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen **innerhalb des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

- Anpflanzung von lockeren Gehölzstrukturen in einer Frischweide mit Versickerungsmulde
- Neuanlage von Streuobstwiesen
- Einbindung der Senke in den Grabenverbund

Mit diesen Maßnahmen wird eine Kompensation in Höhe von 10.205 m²Ä erreicht.

Der Kompensationsbedarf ist damit noch nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen. Es verbleibt eine Differenz von 10.269 m²Ä, die von einem Ökokonto der gleichen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abgebucht werden können.

4.1.7 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen, die der Plan vorsieht, zugunsten der Umwelt vollzogen werden.

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation

4.1.8 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Freiflächen und damit Baulücken blieben beibehalten.

Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft, da der Planungsbedarf in einer städtebaulichen Abrundung der Ortslage besteht und nicht an anderer Stelle verwirklicht werden kann

4.1.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 1. Ergänzungssatzung des Bebauungsplans Nr. 4 „An den Weiden“ der Gemeinde Nienhagen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Ziel der 1. Ergänzungssatzung ist es, Baulücken um 6 Wohngrundstücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung zu schließen und die Bebauung im Süden abzurunden. Das Wohn- und Ferienhausgebiet des Bebauungsplans Nr. 4 wurde nahezu vollständig umgesetzt, deshalb soll eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden.

Von dem Bebauungsplan sind die Umweltbelange, Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter näher zu betrachten sind.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Verluste von Grünlandbiotopen und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens.

In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung. Aufgrund des geringen Gefährdungspotenzials durch Schadstoffe kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Durch die Lückenbebauung entstehen darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die in der Anlage zum Umweltbericht dokumentiert ist.

Bezüglich des Artenschutzes erfolgten Kartierungen im Mai/ Juni 2015. Der Kartierungsumfang begrenzt sich auf die Amphibien, so wie es vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden ist. Da das Gewässer keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien besitzt und zukünftig erhalten bleibt und in der Oberflächenentwässerung eingebunden wird, sind die Auswirkungen auf den Artenschutz als gering zu bewerten.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf den drei Maßnahmeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von lockeren Gehölzstrukturen in einer Frischweide mit Versickerungsmulde
- Neuanlage von Streuobstwiesen
- Einbindung der Senke in den Grabenverbund

Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächenäquivalente über eine Ökokonto-Maßnahme eines Ökokontos kompensiert.

Zur Schließung der baulichen Lücken und damit effektiven Auslastung der bestehenden Erschließungsstraße bestehen keine Standortalternativen.

Zur Überwachung erheblicher, hier nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

5 ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit dar. Die vollständigen eingegangenen Stellungnahmen sind der Verfahrensakte beigelegt.

naturschutzrechtliche Belange

untere Naturschutzbehörde:

Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene zeitweilig wasserführende Senke ist zwar nicht im Atlas der gesetzlich geschützten Biotopie erfasst, hat aber Merkmale eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V als „Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“. Im Rahmen des vorzulegenden Artenschutzfachbeitrags ist eine Untersuchung auf das Vorkommen von Amphibien vorzusehen.

Die Hinweise sind beachtet worden. Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung ist das Vorhandensein von Amphibien geprüft worden (Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 02. Juni 2015). Es erfolgte im Zeitraum Mai bis Juni 2015 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels 3-maliger Begehung. Das Gewässer führte an allen Untersuchungsstellen kein Wasser, die Gewässersohle war extrem trocken. Offenbar führt das Gewässer ganzjährig kein Wasser. Es konnten keine Amphibien beobachtet werden.

Das Gewässer besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen.

Der geplanten Fällung einer Weide wird keine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Im Bereich der temporär wasserführenden Senke im Süden des Plangebietes steht eine Weide und in Straßennähe ein Pappel. Beide Bäume sind nach dem NatSchAG M-V geschützt und daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Im Vorentwurf des Bebauungsplans war die in Straßennähe stehende Pappel als fortfallend gekennzeichnet. Im jetzigen Planentwurf wurde der geplante Straßenausbau auf das für Entsorgungsfahrzeuge notwendige Mindestmaß begrenzt, so dass die Pappel erhalten werden kann. Hierzu sind Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit erforderlich.

Belange der Regenwasserbeseitigung

untere Wasserbehörde:

Es sollten im Vorfeld Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht werden, da eine Ableitung von Überschusswasser aufgrund der fehlenden Vorflut nicht möglich ist.

Weiterhin sollten Maßnahmen gegen eine mögliche Beeinträchtigung des Gebietes durch wild abfließendes Wasser von den angrenzenden Ackerflächen vorgesehen werden (z.B. Verwaltung).

Für die Ableitung des Regenwassers sind Regenwasserkanäle im Straßenkörper der Planstraße D und Hausanschlüsse auf die jeweiligen Grundstücke neu zu verlegen. Eine Regenwasserversickerung scheidet auf Grund der topografischen Gegebenheiten aus. Zum Schutz der neuen Baugrundstücke im WA 6 vor wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen, ist entlang der hinteren Grundstücksgrenze innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 eine Verwaltung mit dem Bodenmaterial aus der anzulegenden 70 cm tiefen, parallel laufenden Mulde herzustellen. Weitere Ausführungen hierzu unter Punkt 3.5.3 Abwasserableitung.

verkehrliche Belange

Straßenverkehrsamt

Es ist angeregt worden, die Darstellung der geplanten Querschnittsaufteilung der Planstraße D dahingehend zu ändern, dass die Fußgänger nicht den Bankettbereich mitnutzen. Grundsätzlich ist bei Mischverkehrsflächen eine Mitnutzung der Fahrbahn auch durch Fußgänger gegeben.

Der Weg „An den Weiden“ ist im südlichen Abschnitt (ab Anbindung Wohngebiet) auszubauen. Vorgesehen ist eine 4,75 m breite Fahrbahn zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen. Damit ist das Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge sowie ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw bei langsamer Fahrweise möglich. Einseitig wird ein straßenbegleitender Gehweg angeordnet.

Die Wendeanlage am Ende der Planstraße D muss den Ansprüchen von dreiachsigen Müllfahrzeugen genügen.

Am südlichen Ende der Straße ist ein einseitiger Wendehammer nach RAS 06, Bild 59 für den Flächenbedarf von Fahrzeugen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt worden.

In geplanten Wohngebieten sollte pro 3-6 WE ein öffentlicher Stellplatz auch dann vorgesehen werden, wenn der eigene Stellplatz auf dem Grundstück abgedeckt werden kann. Es ist wurde angeregt, eine entsprechende Querschnittsaufteilung z.B. für zwei Stellplätze entlang der 3,5 m breiten Planstraße D vorzusehen.

Innerhalb der Verkehrsfläche sollen zwei öffentliche Parkstände eingeordnet werden. Dadurch verringert sich die Durchfahrtbreite auf 3,55 m. Diese Breite ist für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen erforderlich.

Belange der Nachbargemeinden

Von Seiten der Nachbargemeinde Admannshagen-Bargeshagen wurden Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte geäußert. Die verkehrsbedingte Belastung innerhalb der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen darf nicht erhöht werden.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 ist aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken marginal. Hinzu kommt, dass nur ein Teil des ohnehin schon geringen Verkehrsaufkommens die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen berührt. Die Hauptverkehrsbeziehung ist über die L 12 Richtung Elmenhorst /Rostock.

Von Seiten der Hansestadt Rostock wird befürchtet, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung gezielt Einwohner der Hansestadt Rostock abgeworben werden. Der kommunale Eigenbedarf der Gemeinde Ostseebad Nienhagen sei bereits heute überschritten.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 macht die Gemeinde Ostseebad Nienhagen von ihrer Planungshoheit Gebrauch. Mit der Besiedlung des B-Plans Nr. 4 hat sich der Siedlungsbereich südlich der L 12 soweit verdichtet, dass eine Lückenschließung und Abrundung der dort historisch vorhandenen Bebauung nahe liegt. Die diesbezüglichen Bauwünsche von Nienhäger Bürgern, die aktenkundig bis in die 90er Jahre zurückgehen, sind bislang zurückgestellt worden, um zunächst der städtebaulichen Missstand der alten Stallanlage beseitigen zu können. Eine Bauträgerschaft und Vermarktung der Fläche ist nicht erklärte Absicht der Eigentümer, die die Grundstücke selbst bebauen wollen.

Eine Beeinträchtigung der Funktion Rostocks als Oberzentrum wird seitens der Gemeinde Ostseebad Nienhagen nicht gesehen, zumal die Raumordnungsbehörde die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt hat.

private Belange

Vermietung zu Ferienzwecken

Es wird befürchtet, dass die neuen Häuser zu Ferienzwecken vermietet werden und dadurch eine Wertminderung der bestehenden Wohngebäude im östlich angrenzenden Wohngebiet eintritt.

In der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. In allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung von Ferienwohnungen unzulässig. Mit Beschluss vom 28. Dezember 2007 hat das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern klargestellt, dass Ferienwohnungen von dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohngebäudes nicht erfasst sind. Das Bauplanungsrecht unterscheidet begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferien- und Wochenendhäusern andererseits. Die Ferienwohnnutzung stellt gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigene typisierte Nutzungsart dar und ist bauplanungsrechtlich keine Unterform des Wohnens. Im Ergebnis führt diese Rechtsprechung dazu, dass Ferienwohnungen nicht mehr von dem Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst werden und mithin als „Wohngebäude“ in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Verkehrszunahme auf dem Weg „An den Weiden“

Von einem rückwärtigen Anlieger östlich der Planstraße D „An den Weiden“ wird eine erhebliche Zunahme des Verkehrs auf dem Weg „An den Weiden“ befürchtet.

Eine erhebliche Verkehrszunahme auf dem Weg „An den Weiden“ ist nicht zu befürchten. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohngebiets-Anliegerverkehr. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen. Mit Ausnahme von Entsorgungsfahrzeugen und gelegentlichem Lieferverkehr ist auch kein weiterer Lkw-Verkehr zu erwarten.

Ausbau des Weges „An den Weiden“

Es wurden zahlreiche Fragen zum Ausbau des Weges „An den Weiden“ aufgeworfen (Straßenverlauf, Straßenbreite, Seitenstreifen, Gehweg, höhenmäßige Einordnung).

In der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 ist der Weg „An den Weiden“ als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Damit sind die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan erschöpft. Der auf Bundesrecht beruhende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB ist abschließend und bietet keine Möglichkeit, die einzelnen Straßenbestandteile gesondert festzusetzen. Im aktuellen Planentwurf sind lediglich Straßenquerschnitte empfohlen worden, die aber nicht am Satzungsrecht teilnehmen.

Danach sind eine 4,75 m breite Fahrbahn zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen sowie ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen zwei öffentliche Parkstände eingeordnet werden. Dadurch verringert sich die Durchfahrtbreite auf 3,55 m. Diese Breite ist für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen erforderlich. Die gleiche Breite zuzüglich Bankettstreifen sollte im südlichen Straßenabschnitt im Bereich der Geländesenke gewählt werden, um den dortigen Baumbestand zu erhalten.

Umgang mit dem vorhandenen Straßengraben

Es wurde die Frage nach dem Straßengraben gestellt. Der Graben liegt zur Hälfte auf den privaten Grundstücken. Wer trägt die Kosten bei eventuellem Anschluss an die Straßenentwässerung.

Für die 1. Ergänzung des Bebauungsplans liegt eine aktuelle Vermessung vor. Danach greifen die östlich angrenzenden Grundstücke zum Teil in den bestehenden Straßengraben ein. Das Maß der jeweiligen Inanspruchnahme des Grabens ist unterschiedlich und beträgt im Höchsthalle ca. 1 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen entweder oberhalb oder im Bereich der östlichen Grabenböschung. Beim Ausbau der Planstraße D werden alle notwendigen Straßenbestandteile (Mischfahrbahn, Gehweg, Bankettstreifen) innerhalb des öffentlichen Wegeflurstücks verlegt. Die Böschungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern höhenmäßig angeglichen. Für den Ausbau des Weges wird ein Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger geschlossen, der die Kosten für den Straßenausbau und die übrigen Erschließungsanlagen trägt.

Festsetzung des WA 6

Es wurde angeregt, die Nutzung des WA 6 auf ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben zu beschränken.

Im gesamten Bebauungsplan Nr. 4 sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden sind im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln.

Im Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 ist darüber hinaus festgesetzt worden, dass

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

in den neu festgesetzten Baugebieten WA 6 und WA 7 unzulässig sind.

Damit beschränkt sich die Zulässigkeit in den neuen Baugebieten auf die im WA allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 BauNVO. Alle im § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind in den Baugebieten WA 6 und WA 7 bereits unzulässig.

Es wurde beantragt, die überbaubare Fläche im Süden des WA 6 zu erweitern um dort altersgerechten Wohnraum für den Eigenbedarf schaffen zu können.

Der Hinweis wurde im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Süden so erweitert, dass ein zusätzliches Gebäude in Straßennähe errichtet werden kann.

Festsetzung des WA 7

Es wurde angeregt, das WA 7 zu streichen

- *die 1. Ergänzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. dem bisherigen B-Plan*

Es liegt eine Verletzung des Vertrauensschutzes vor, den die Gemeinde durch den erst 2008 verabschiedeten B-Plan gewährt hat.

Einen dahingehenden Vertrauensschutz, dass die Umgebung des Plangebietes auf Dauer unbebaut bleibt, kennt das Gesetz nicht und solch einen Vertrauensschutz hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 auch nicht gegeben. Davon unberührt bleibt der sich aus § 15 BauNVO ergebende Gebietserhaltungsanspruch für Grundstückseigentümer im Plangebiet selbst. Danach kann sich ein Nachbar im Plangebiet gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wehren um eine schleichende Umwandlung des Baugebietes zu verhindern.

Eine gebietsfremde Nutzung wird aber weder im jetzigen Plangebiet noch mit der vorgesehenen Erweiterung ermöglicht. In der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 sind, ebenso wie im bisherigen Geltungsbereich, allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch als Ausnahme ausgeschlossen worden. Eine Beeinträchtigung von Grundstückseigentümern im bisherigen Plangebiet ist daher nicht erkennbar.

- *Die Aufnahme des Baugebietes WA 7 in die Änderung des B-Planes würde den Rechtsvorschriften des BauGB widersprechen*

Die Ausweisung des Baugebietes WA 7 ist städtebaulich unbegründet. Es stehen noch erschlossene Baugebiete zur Verfügung, weitere sind in Planung (südlich Strandstraße, hinter der Fischräucherei, Technopark u.s.w.). Zahlreiche erschlossene Grundstücke im Baugebiet „An den Weiden“ und im Ortsteil „Technopark“ sind ebenfalls unbebaut bzw. in Planung.

Mit dem Ausbau des Weges „An den Weiden“ und mit dem am Ende des Weges vorzusehendem Wendehammer für Entsorgungsfahrzeuge entstehen im Umfeld der Verkehrsanlage erschlossene Grundstücke. Der Zweckverband KÜHLUNG betreibt im jetzigen Straßenkörper eine Trinkwasserleitung sowie eine Abwasserdruckleitung. Mit der weiteren Erschließung der Baugrundstücke im WA 6 wird eine Regenwasserleitung in südliche Richtung unmittelbar am WA 7 entlanggeführt.

Es ist daher nicht unbegründet, die beidseitig des Weges „An den Weiden“ gelegenen Fläche, baulich zu nutzen. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen befindet sich zu einem großen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ so dass im Wesentlichen nur die Flächen südlich der L 12 für eine Bebauung in Frage kommen. Der Bebauungsplan Nr. 6, hinter der Fischräucherei ist erst am Beginn des Aufstellungsverfahrens. Der Ausgang ist noch offen. Im Übrigen grenzt dieser Bebauungsplan in ähnlicher Situation ebenfalls unmittelbar an die bebauten Grundstücke des Bebauungsplan Nr. 3 an. Auch diese Grundstückseigentümer könnten sich dann auf einen Vertrauensschutz berufen, der dort jedoch ebenso wenig greift.

Für den Technopark sind sonstige Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine Wohnbebauung ist nur unter bestimmten Bedingungen und im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Das jetzige Baugebiet „An den Weiden“ ist nahezu vollständig bebaut.

- *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die natürliche Eigenart der Landschaft werden beeinträchtigt*

Bei der im Süden des Plangebietes vorhandenen teilweise vernässten Senke handelt es sich um ein wertvolles gesetzlich geschütztes Biotop und Geotop. Die ausgewiesene Schutzzone um das Soll ist unzureichend und müsste um mindestens 80% erweitert werden. Pflanzen des Solls sind Schilfpflanzen, Schmalblättriger und Breitblättriger Rohrkolben, die kleine Wasserlinse, gewöhnlicher und Gift-Wasserhahnenfuß, Schwimmendes Laichkraut. Man kann dort auch zahlreiche Vögel und seltene Tiere wie Zwergtaucher Rothalstaucher, Rohrweihe, den Grasfrosch, den Moorfrosch selbst die Knoblauchkröte beobachten. Das Soll wäre bei der vorgeschlagenen Nutzung in seinem Fortbestand als Biotop und Geotop stark gefährdet.

Die geplante Ableitung des wasserführenden Grabens entlang der Planstraße D in das Soll führt zu einer weiteren Degradierung und ökologischen Zerstörung des geschützten Biotops.

Zuständige Behörde für die Bewertung der temporär wasserführenden Senke ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock. Gemäß Stellungnahme vom 30.12.2014 ist die Fläche nicht im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope erfasst, hat aber Merkmale, die sie als gesetzlich geschütztes Biotop kennzeichnet. Aus diesem Grunde sollte eine Untersuchung zum Vorkommen von Amphibien durchgeführt werden. Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung ist das Vorhandensein von Amphibien durch mehrmalige Begehungen geprüft worden (Bericht: Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 02. Juni 2015). Die Ergebnisse sind im Abschnitt „naturschutzrechtliche Belange“ dargelegt. Offensichtlich führt das Gewässer ganzjährig kein Wasser, die Gewässersohle war extrem trocken. Am Gewässerboden wurde vorjähriges Laub sowie Flutrasen angetroffen. Es konnten keine Amphibien beobachtet werden. Das Gewässer besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Eine Bedeutung als Laichgewässer ist auszuschließen. Die für die Planung maßgebende fachspezifische Untersuchung steht somit im Widerspruch zu den eigenen Beobachtungen des Einwenders.

- *Die Ausweisung des Baugebietes WA 7 kann schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen*

Der Ausbau der Planstraße D und die mangelhaften Ausführungen zu den Plänen der Gestaltung des Vorfluters und dessen naturökologisch angepasste Einbindung in das Soll könnte zu einer erheblichen Zunahme des Autoverkehrs und damit Lärm und Abgasbelastung der Anwohner führen. Dies umso mehr als der Plan die Nutzung des Baulandes als der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässt sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Das Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans ist ausgeschlossen. Eine Zunahme des Autoverkehrs auf dem Weg „An den Weiden“ kann zwar nicht verneint werden, diese Zunahme ist aufgrund der geringen Grundstücksanzahl augenscheinlich nicht erheblich. Es handelt sich hier ausschließlich um wohngebietstypischen Anliegerverkehr. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen. Mit Ausnahme von Entsorgungsfahrzeugen und gelegentlichem Lieferverkehr ist auch kein weiterer Lkw-Verkehr zu erwarten.

Angesichts der heutigen Tendenzen zur Abgasreduzierung in Ottomotoren durch geregelte Katalysatoren bzw. durch keramische oder metallische Partikelfilter in Dieselmotoren kann auch nicht von einer deutlichen oder unverhältnismäßigen Erhöhung von Schadstoffen gesprochen werden, zumal der Pkw Teil des gesellschaftlichen Lebens ist und auch von den Bewohnern des B-Plans Nr. 4 täglich genutzt wird.

- *Die Ausweisung des Gebietes WA 7 als Bauplatz ist punktuell und entspricht nicht einer systematischen Gesamtplanung*

Die räumlichen Planungen enthalten keine inhaltlich nachvollziehbaren Hinweise wie das Gebiet in die generelle, auch touristische Erschließung der Gemarkung eingebunden werden soll. Dies ist umso bedauerlicher als das Ostseebad Nienhagen ein Touristengebiet ist, das gerade den sanften und umweltverträglichen Tourismus verfolgt. Die vorgelegte Planung deutet darauf hin, dass partikulare Interessen befriedigt werden sollen und weder der landeskulturelle Wert des Flurstücks in der Planung beachtet wird noch eine mögliche systematische Einfügung des Geländes in eine ganzheitliche touristische Erschließung von Ostseebad Nienhagen angedacht wurde. So könnte mit etwas Weitsicht und Gestaltungswillen daran gedacht werden, das Biotop und die zugehörige Flur in einen gemarkungseigenen Rundweg für Fußgänger und Radfahrer mit Zugang zum Waldgebiet Ehbruch und dessen Erschließung einzubinden.

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 dient in erster Linie der Bereitstellung zu Wohnzwecken und nicht der touristischen Entwicklung des Ortes. Neben der Tourismusfunktion ist die Gemeinde auch Wohnstandort und im Stadt- Umland Entwicklungsrahmen als geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung ausgewiesen. Im Übrigen spricht nichts gegen die Einrichtung eines touristischen Rundweges, wenn er in die touristische Gesamtplanung der Gemeinde integriert werden kann. Die jetzige Planung behindert eine solche Idee nicht. Im Gegenteil wird durch den Ausbau des Weges „An den Weiden“ auch eine Nutzung durch Radfahrer und Wanderer attraktiver gemacht. Der behauptete landeskulturelle Wert des vorhandenen Biotops muss allerdings ernsthaft in Zweifel gezogen werden. Jedenfalls ist im bisherigen Beteiligungsverfahren eine solch hohe Bedeutung nicht erkennbar.

- *Belange des Denkmalschutzes werden beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet*

Es liegt die große Gefahr nahe, dass durch die Umwandlung des Biotops in Bauland WA 7 ein wesentliches Bodendenkmal vernichtet wird. Das Biotop liegt unmittelbar an der alten Straße nach Rethwisch. An dieser Stelle liegt vermutlich eine der ältesten evtl. sogar slawischen Siedlungsstätten Nienhagens des ausgehenden Mittelalters/der Neuzeit. Noch heute deuten die anthropogen geprägte Morphologie des Geländes, die Vegetation und herumliegende Natursteine auf ein vorhandenes Baudenkmal möglicherweise sogar eine Grabstelle hin. Die Reste des historischen Bauwerks dürften jedenfalls aus der Zeit vor dem 14. Jahrhundert stammen. Diese erhaltenswerte Fundstelle muss sorgfältig vom zuständigen Denkmalamt untersucht und dokumentiert werden, Grabungen müssen durchgeführt werden, bevor an eine Umwandlung gedacht wird.

Die zuständige Denkmalpflegebehörde, hier das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, ist frühzeitig von der Planungsabsicht unterrichtet worden. Nach Mitteilung der Behörde werden durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Nach § 11 Denkmalschutzgesetz M-V hat derjenige, der Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Diese leitet die Anzeige an die Denkmalfachbehörde weiter. Soweit hier also Denkmale vermutet werden, ist der rechtlich vorgegebene Weg zu beschreiten.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierzu besteht gegenwärtig jedoch keine Veranlassung.

Weiterhin wurde angeregt, die Firsthöhe im WA 7 auf 6 m oder geringer zu reduzieren, und ausschließlich Wohnbebauung zuzulassen und kein Gewerbe wie Beherbergung oder Gaststätten.

Eine Beschränkung der Firsthöhe auf 6 m oder weniger ist, angesichts der gegenüberliegenden und auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet vorhandenen Bebauung städtebaulich nicht zu begründen. Die im Umfeld vorhandenen Firsthöhen liegen deutlich über 6 m. Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind im WA 6 und WA 7 ausgeschlossen worden.

Weiterhin wird die Frage nach der Kontrolle der Einhaltung der Firsthöhe gestellt und wie eine Umgehung der Festsetzung vermieden werden kann. Die Begrenzung des Dachgeschosses auf zwei Drittel der Wohnfläche auf eine Höhe von 2,30 m ist kein geeigneter Maßstab, um verkappte Vollgeschosse zu verhindern.

Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wozu auch die Firsthöhe gehört, sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauherr) verantwortlich. Die Überwachung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt der Bauaufsichtsbehörde (§ 58 LBauO M-V). Die Definition des Vollgeschosses ist ebenfalls in der Landesbauordnung M-V (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V) geregelt. Im Bebauungsplan kann lediglich auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die angedachte Grundstücksgröße im WA 6 mit 1.200 m² wird in einer weiteren privaten Stellungnahme hinterfragt. Insbesondere wird vermutet dass dort Villengrundstücke bereitgestellt oder Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen angesiedelt werden sollen. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass nicht Grundstücke zusammengelegt werden, so dass dort eine erheblich größere Fläche bebaut werden könnte.

Im Bebauungsplan ist für das WA 6 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt worden. Sie ist niedriger als im bisherigen Plangebiet mit einer GRZ von 0,3. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Es ist also unerheblich, ob die zulässige Grundfläche auf mehreren kleinen oder wenigen großen Grundstücken realisiert wird. Es bleibt immer bei einer zulässigen Grundfläche von 25% der jeweiligen Baugrundstücksfläche. Die Beispielrechnung in der Begründung zu den erzielbaren Grundflächen im WA 6 basiert auf den jetzt vorhandenen Grundstücken. Es können jederzeit Grundstücke geteilt, oder zusammengelegt werden. Dadurch erhöht sich die Überbaubarkeit in der Summe jedoch nicht. Der Bebauungsplan kann auch keinen Einfluss auf die Grundstücksbildung nehmen, weil dies nicht zu den festsetzungsfähigen Tatbeständen gehört und bundeseinheitlich nicht vorgesehen ist. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind im WA 6 unzulässig.

Festsetzung der Maßnahmefläche M 3

Es wurde angeregt, die geplanten Bäume als Halbstamm mit einem Kronenansatz zwischen 100 und 160 cm und nicht als Hochstamm vorzusehen. Die Anregung wurde berücksichtigt, die Bäume sind als Halbstamm im Bebauungsplan festgesetzt worden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 3	591	
WA 6	22.565	
WA 7	1.674	
WA gesamt	24.830	74,6
Verkehrsflächen	1.952	5,9
Maßnahmefläche M 1	4.787	
Maßnahmefläche M 2	270	
Maßnahmefläche M 3	1.456	
Maßnahmeflächen gesamt	6.513	19,5
Geltungsbereich gesamt	33.295	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Wendeanlage am Ende des Weges „An den Weiden“ sind private Grundstücksflächen erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die benötigten Grundstücksflächen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern bereitgestellt werden.

7.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet soll ein Erschließungsvertrag zwischen dem ZVK KÜHLUNG und einem Erschließungsträger geschlossen werden.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Planung sowie für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Flächen zum Ausgleich werden durch den Erschließungsträger getragen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. 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 im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Gewässerabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Die Ergänzungssatzung sieht auf zwei siedlungsnahen Grünlandflächen von ca. 0,9 ha in einer bebauten Ortslage Ergänzungsbebauungen für die Wohnnutzung und den Ausbau einer Erschließungsstraße vor.

Der tatsächliche Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
 eventuell Baumfällung durch Wegebau,
 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Die neuen Baugebiete der Satzung gliedern sich südlich und westlich an bestehende Bebauungsstrukturen an. Die Biotoptypen sind der Grünlandnutzung zuzuordnen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Januar 2012, im Juli 2014 und im Juli 2015 mit Geländebegehungen und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt. Erfasst und bewertet werden nur die Biotoptypen auf den ausgleichspflichtigen Eingriffsflächen. (Siehe hierzu Anlage Biotop- und Nutzungstypen) Nach § 1a BauGB Abs. 3 besteht keine Ausgleichspflicht, "...wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Demnach erfolgt die Eingriffsbilanz nur für die Ergänzungsflächen A und B. Im Südwesten des Geltungsbereiches soll die teilweisewasserführende Senke mit dem Gehölzbestand erhalten bleiben. Die straßennahe Pappel bleibt erhalten.

Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad Korrekturfaktor
2.7.1 Älterer Einzelbaum	Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass, Siehe Kapitel 2.3			
4.5.3 Graben/ Senke zeitw. wasserführend, Extensivpflege	2	2	straßen- und siedlungsnah	1 -> 0,75
9.2.2 Frischweide	2	3	straßen- und siedlungsnah	1 -> 0,75
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland	2	2	straßen- und siedlungsnah	1 -> 0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt anhand der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte GRZ von 0,25 gibt an, daß 25% der gesamten Fläche innerhalb der einzelnen Grundstücke bebaut werden können. Dabei wird die nach Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit deren Zufahrten um 50% mit berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents werden die zwei möglichen Baugrundstücke auf dem Biototyp *Artenarmes Frischgrünland* und die sechs möglichen Baugrundstücke auf dem Biototyp *Frischweide* zusammenfassend bilanziert.

Biototyp		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Baugebiet A auf Frischweide		0,25						
Frischweide	9.2.2	7.200						
Verlust durch Versiegelung		2.700	2	3	0,5	0,75	2,625	7.088
Funktionsverlust		4.500	2	3	0,0	0,75	2,25	10.125
Kompensationsflächenäquivalent		17.213						
Baugebiet B auf Grünland		0,25						
artenarmes Frischgrünland	9.2.3	1.700						
Verlust durch Versiegelung		638	2	2	0,5	0,75	1,875	1.195
Funktionsverlust		1.063	2	2	0,0	0,75	1,5	1.594
Kompensationsflächenäquivalent		2.789						
Wendehammer der Erschließungsstraße								
artenarmes Frischgrünland	9.2.3	64						
Verlust durch Versiegelung		64	2	2	0,5	0,75	1,875	120
Kompensationsflächenäquivalent		120						

Das Flächenäquivalent für die Biotopverluste beträgt:

20.121,56 m²Ä.

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Baugebiet können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert. Die indirekten Einflüsse auf die teilweise wasserführende Senke werden für den Straßenausbau und das Baugebiet B berücksichtigt.

Biotoptyp		FLÄCHE m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Intensitätsgrad in %	Wirkungsfaktor (I/ 100)	WERTFAKTOR(K x W)	Flächenäquivalent für Kompensation m ² Ä
Baugebiet B								
Graben/ Senke zeitw. Wasserführend,	4.5.3	126	2	2	70	0,7	1,4	175,70
Wendehammer der Erschließungsstraße								
Graben/ Senke zeitw. Wasserführend,	4.5.3	126	2	2	70	0,7	1,4	175,70
Biotopbeeinträchtigung Eingriffsfläche B								351,40

Das Flächenäquivalent für die mittelbaren Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens beträgt: 351,40 m²Ä.

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Baugebiet A durch Biotopverluste durch Funktionsverluste (2.1) :	17.213 m ² Ä
Flächenäquivalent für Baugebiet B durch Biotopverluste durch Funktionsverluste (2.1) und Biotopbeeinträchtigungen (2.2):	2.965 m ² Ä
Flächenäquivalent für den Straßenausbau durch Biotopbeeinträchtigungen (2.2) und	176 m ² Ä
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	20.177 m²Ä.

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ² Ä
Maßnahmefläche M1						
Gehölzgruppen und Senke in Frischweide	4.787	2	2,0	0,8	1,60	7.659
Maßnahmefläche M2						
Einbindung der Senke in Grabenverbund	270	1	1,0	0,8	0,80	216
Maßnahmefläche M3						
Streuobstwiese	1.456	2	2,0	0,8	1,60	2.330
Baumneupflanzungen						2

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Baugebiet A

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	17.213
Gesamtkompensationsbedarf Bäume (Stückzahl)	0
Gesamtumfang der Kompensationen M1 (Pkt. 3.1)	7.659
Gesamtumfang Baumneupflanzungen (Stückzahl)	0
Überschuss(+) / Differenz(-)	-9.553
Abbuchung von einem Ökokonto	9.553

Baugebiet B

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	2.965
Gesamtkompensationsbedarf Bäume (Stückzahl)	0
Gesamtumfang der Kompensationen M2+M3 (Pkt. 3.1)	2.546
Gesamtumfang Baumneupflanzungen (Stückzahl)	0
Überschuss(+) / Differenz(-)	-419
Abbuchung von einem Ökokonto	419

Erschließungsstraße mit Wendehammer

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	176
Gesamtumfang der Kompensationen M2+M3 (Pkt. 3.1)	0
Überschuss(+) / Differenz(-)	-176
Abbuchung von einem Ökokonto	176

Die mit der Bebauung in den Baugebieten A und B entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nur teilweise innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Mit dem Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto können die Verluste und die Biotopbeeinträchtigungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 04 der Gemeinde Nienhagen ausgeglichen werden. Damit sind die, mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.