



Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016

GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Beiksoll"

umfassend die Flurstücke 9/5 (teilw.), 9/6 (teilw.), 63/6 (teilw.) und 65/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Nienhagen-Dorf, begrenzt im Norden durch die Doberaner Straße (L 12), im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

12.10.2017

Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Beiksoll"

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	6
2. Inhalt des Bebauungsplanes	10
2.1 Ausgangssituation	10
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	11
2.3 Örtliche Bauvorschriften	15
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	16
2.5 Flächenbilanz	18
3. Ver- und Entsorgung	18
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	20
5. Immissionsschutz	20
6. Sonstiges.....	21
Teil- 2 - Umweltbericht	22
1. Einleitung.....	22
1.1 Allgemeines.....	22
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	22
2. Umweltprüfung	22
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	22
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachplanungen.....	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1 Schutzgut „Mensch“.....	25
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	26
3.3 Schutzgut „Boden“	33
3.4 Schutzgut Wasser	34
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“	34
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	35
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	35
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	36
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	37

4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	37
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	37
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	37
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
5.	Eingriffsregelung	38
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	38
5.2	Eingriffsbilanzierung	38
5.3	Kompensationsmaßnahmen	44
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	45
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 04.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Das Planungsziel besteht darin, für die Flächen im Geltungsbereich südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

Dabei soll in einem nördlichen Teilbereich auch die Möglichkeit zur Errichtung einer altengerechten/barrierefreien Wohnanlage gegeben werden. Damit berücksichtigt die Gemeinde sowohl die nach wie vor hohe Nachfrage nach Familieneigenheimen als auch die Erfordernisse der demografischen Entwicklung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 entwickelt sich aus dem übergeordneten Entwicklungskonzept für Nienhagen. Dieses sieht vor, dass sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde südlich der Doberaner Straße (L 12) konzentrieren soll. In diesem Bereich soll insbesondere die Wohnfunktion entwickelt werden, während der touristische Schwerpunkt nördlich der Doberaner Straße liegt.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend an dem westlich vorhandenen Baugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern orientieren. Es sollen jedoch auch moderne Haustypen sowie Gebäude mit altengerechten Wohnungen entstehen. Um bei einer größeren baulichen Vielfalt dennoch erkennbare städtebauliche Strukturen zu gewährleisten, findet eine eindeutige Zuordnung der Haustypen zu Teilbereichen des Plangebietes statt.

Die Verkehrsanbindung an die Doberaner Straße erfolgt westlich der Bushaltestelle, die erhalten werden muss.

Der im Aufstellungsbeschluss verwendete Name „Alte Räucherei“ wurde mit der Billigung des Vorentwurfs durch die Gemeindevertretung am 12.05.2016 in den Namen „Am Beiksoll“ geändert. Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Plan vom 27.06.2016 bis zum 28.07.2016 im Amt Bad Doberan Land-Land öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Nachdem das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock die Planung zunächst abgelehnt hat, wurde nunmehr mit Schreiben vom 15.12.2016 für eine begrenzte Entwicklung die Zustimmung erteilt. Das Verfahren kann nun fortgeführt werden.

Aufgrund der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

Das Regenrückhaltebecken wurde entsprechend dem vom Zweckverband Kühlung geforderten Ausbaustandard als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich festgesetzt und vergrößert. Eine naturnahe Gestaltung ist nur bedingt möglich. Aufgrund der technischer Notwendigkeiten muss die Zufahrt um ca. 5 m in Richtung Osten verschoben

werden. Dadurch vergrößert sich auch die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde wurde ein vorhandenes Bodendenkmal nachrichtlich in den Plan übernommen. Darüber hinaus wurden die Ausgleichsbilanzierung und die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert sowie die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine zulässige Wohneinheit begrenzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung "Am Beiksoll" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit dazugehöriger Begründung einschließlich des Entwurfs des Umweltberichtes in der Zeit vom 13.03.2017 bis zum 13.04.2017 im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorgenommen. Es wurden lediglich Inhalte der Begründung bzw. des Umweltberichts ergänzt und redaktionell bearbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Nienhagen und umfasst die Flurstücke 9/5 (teilw.), 9/6 (teilw.), 63/6 (teilw.) und 65/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Nienhagen-Dorf, begrenzt im Norden durch die Doberaner Straße (L 12), im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“.

Die Abgrenzung des Plangebiets folgt im Westen und im Norden den bestehenden Flurstücksgrenzen, wobei zum Nachweis der gesicherten Erschließung ein Teilbereich der Doberaner Straße mit einbezogen wird. Im Süden wird die südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgenommen. Die östliche Abgrenzung erfolgt aus zweckmäßigen Gründen.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V, 2016)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren geändert. Die betroffene Fläche wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ein vorrangiges, kurzfristiges Ziel der Gemeindeentwicklung darstellt, hat sich die Gemeinde entschieden, die dazu notwendige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzuziehen und das Verfahren getrennt von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fortzuführen. Damit wird auf einen vorhandenen, dringenden Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet reagiert.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die Topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz, Stand 09.03.2016, sowie eigene Erhebungen. Die Höhenangaben erfolgen im Bezugssystem HN 76.

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Nienhagen sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind. Weiterhin ist für die Gemeinde der Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock bindend.

Im Rahmen der Erarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Planung erneut beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt. Nachdem das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock die Planung zunächst abgelehnt hat, wurde nunmehr mit Schreiben vom 15.12.2016 für eine begrenzte Entwicklung die Zustimmung erteilt.

Auch In der Stellungnahme vom 08.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 6 und der zugehörigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird festgestellt, dass der Planung Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen und dass aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock, ein über den Eigenbedarf hinaus gehendes Entwicklungskontingent zu erwarten ist. Die vorliegende Planung ist daher als Vorgriff darauf zu sehen.

Es wird der Nachweis erbracht, dass landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl von über 50 nicht betroffen sind.

Im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sind die Belange der Kernstadt im Stadt-Umland-Raum gesondert zu betrachten. Die Hansestadt Rostock hat aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt 2014 eine Wohnungsbauoffensive gestartet. Ziel ist die planerische Vorbereitung der Errichtung von ca. 2.700 Wohneinheiten im Einfamilienhaussektor und ca. 4.100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gestützt wird die Notwendigkeit einerseits durch die aktuelle Wohnraumknappheit als auch durch ein angenommenes Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Rostock um rd. 24.000 Einwohner bis 2035. Auch aus der Betrachtung des Gesamttraumes des SUR ergibt sich in der Prognose weiterhin eine dynamische Bevölkerungsentwicklung bis 2030.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Ostseebad Nienhagen fest, dass der Anspruch einer Kernstadt, die bauliche Entwicklung eines Stadt-Umland-Raumes nahezu vollständig auf ihr Stadtgebiet zu projizieren, fachlich eindeutig zu kurz greift. Dabei stellt die Gemeinde auch fest, dass das Hauptmotiv des SUR-ER sicherlich nicht in der Sicherung von monetären Aspekten liegen sollte. Eine Absicherung von Schlüsselzuweisungen je Einwohner ist nicht in der Lage, fachlich begründete Stadt- und Regionalentwicklung zu ersetzen. Ebenso wenig erscheint es fachlich belastbar, die Entwicklung des Kerngebietes an, historisch betrachtet, eher zufällig gewählten Stadtgrenzen enden zu lassen.

Während es unbestritten sein dürfte, dass die Errichtung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern eher Aufgabe der Kernstadt ist - allein schon die hohe bauliche Dichte legt die Zuordnung zu urbanen Räumen nahe - ergibt sich für den Einfamilienhausbau nicht schon automatisch diese Schlussfolgerung. Hier kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage überwiegend auf Randbezirke, ländliche und, wie im Falle der Gemeinde Ostseebad Nienhagen, maritim geprägte Standorte bezieht. In diesem Segment besitzen die Umlandgemeinden, je nach räumlicher Lage und Charakter des zugehörigen Landschaftsraumes, die deutlich geeigneteren Potenziale.

In der Gemeinde Ostseebad Nienhagen liegen diese Potenziale im Segment des höherwertigen Eigenheimbaus im Zusammenhang mit der touristischen Funktion (Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste). Es können entsprechende Grundstücke in unmittelbarer Ostseenähe angeboten werden. In der Gemeinde sind die nachgefragten Angebote der maritim geprägten Freizeitinfrastruktur eines Ostseebades vorhanden, die weiter ausgebaut und qualifiziert werden sollen. Die überschaubare Größenordnung der Gemeinde und gewachsene soziale Strukturen bedienen darüber hinaus die Bedürfnisse nach einem ländlich geprägten Wohnumfeld. Die dargestellte Kombination von Standortvorteilen ist im SUR in dieser

Ausprägung nur an wenigen Standorten vorhanden. Dies legt nahe, dass ein Entwicklungskontingent für den überörtlichen und auch überregionalen Zuzug in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen für die angesprochene Nachfrage freigegeben werden wird. Es ist zu beachten, dass es sich dabei nicht um einen Standort in Konkurrenz zur Hansestadt Rostock handelt, sondern vielmehr um eine Ergänzung des Angebotsspektrums im SUR. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen kann somit auch nicht erkennen, dass die Funktion der Hansestadt Rostock als Oberzentrum oder gar als Regiopole erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Planverfahrens hat es eine lückenlose Beteiligung der Hansestadt Rostock und auch Abstimmungsangebote der Gemeinde Ostseebad Nienhagen gegeben. Leider hat es im Zuge Planung lediglich eine pauschale Ablehnung jeglicher Entwicklungsabsichten der Gemeinde seitens der Hansestadt gegeben, während sich die Gemeinde z.B. durch die erhebliche Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten bewegt hat. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat seine Verpflichtung zur interkommunalen Abstimmung damit erfüllt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 70 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind. Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei dieser geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Wie schon erörtert, reagiert die Gemeinde Ostseebad Nienhagen damit auf einen festgestellten Wohnungsbedarf, der in den bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht abgedeckt werden kann. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird dieser Bedarf auch in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen in Zukunft noch ansteigen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Stadt-Umland-Raum Rostock

Eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus durch interkommunale Abstimmung zulässig.

Tourismusschwerpunktraum

Besondere Berücksichtigung des Tourismus bei raumbedeutsamen Planungen.

Siedlungsstruktur

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig.

Die Verdichtung bereits bebauter Bereiche hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Gefordert ist eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen im küstennahen Raum.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum

Schwerpunkt Wohnen

Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung ist nach interkommunaler Abstimmung im Stadt-Umland-Raum möglich.

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieses Gebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen.

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat sich intensiv mit der mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung in ihrem Gemeindegebiet beschäftigt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 ist ein erster Baustein dieser Entwicklungsstrategie. Ziel der Gemeinde die Stärkung und Ausweitung insbesondere der Wohnfunktion in der Gemeinde durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen südlich der Doberaner Straße.

Schon im Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock von 2010 ist die Gemeinde Ostseebad Nienhagen als Schwerpunkt Wohnen festgelegt. Die Gemeinde wurde schon zu diesem Zeitpunkt als geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung bewertet.

Entgegen den Modelannahmen sowohl des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als auch des Entwicklungsrahmens von 2010 ist die Situation in der Gemeinde nach wie vor durch eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken als auch durch eine Zunahme der Bevölkerung gekennzeichnet.

Durch die Möglichkeit auch kurzfristig, hochwertige Eigenheimstandorte in unmittelbarer Ostseennähe bereitzustellen, übernimmt die Gemeinde eine wichtige Funktion für den gesamten Stadt-Umland-Raum, da dieses Nachfragesegment nur an wenigen Standorten bedient werden kann.

Das Wohnbauflächenangebot in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist daher nicht als Konkurrenzangebot zu anderen Standorten im Stadt-Umland-Raum (z.B. in der Hansestadt Rostock) zu sehen, sondern als Ergänzung zu den urbanen oder ländlichen Angeboten.

Im Rahmen der kurz- bis langfristig vorgesehen Wohnbaulandentwicklung, mit dem Schwerpunkt Eigenheimstandorte zu schaffen, sollen auch kleinteilige Angebote für die Errichtung von altengerechten Wohnungen berücksichtigt werden. Diese sollen in die Geplanten Wohngebiete integriert werden.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“

Die östlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes befinden sich nördlich der Landesstraße L 12 und umfassen Wald- und Wiesenflächen sowie einen kleineren landwirtschaftlich genutzten Bereich östlich der Ortslage.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, da nennenswerte Wohnbauflächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde nicht mehr vorhanden sind. Eine weitere Nachverdichtung, insbesondere nördlich der Doberaner Straße, soll nicht mehr durchgeführt werden, da ansonsten die Wohn- und Erholungsfunktion beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 6 fügt sich in ein gesamtgemeindliches Konzept ein. Restriktionen innerhalb des Gemeindegebietes sind durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nördlich der Landesstraße gegeben. Diese Flächen ste-

hen dementsprechend kaum für eine Ausweitung der Wohnbaufunktion zur Verfügung.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Doberaner Straße (Landesstraße 12) und östlich des Wohn- und Ferienhausgebietes „Waldessaum“.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet jeweils an bebaute Siedlungsbereiche an. Der städtebauliche Charakter dieser Bereiche wird durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung geprägt. Das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“ wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 errichtet. Im Bereich der nördlich gelegenen Altbebauung befinden sich auch mehrgeschossige Wohnhäuser und an der Zufahrt zur Strandstraße auch Wohn- und Geschäftshäuser.

In Richtung Süden und Osten öffnet sich das Gelände leicht ansteigend in Richtung der offenen Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt wird. Weiter südlich befindet sich das Waldgebiet „Ehbrauk“, das durch Wege für die Naherholung erschlossen ist.



Blick in Richtung Norden auf die Doberaner Straße.



Der südliche Plangebietsbereich mit angrenzender Wohnbebauung.



Plangebietsfläche in Richtung Osten mit vorhandener rückwärtiger Bebauung an der Doberaner Straße.



Doberaner Straße in Richtung Osten.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Verkehrsanbindung an Doberaner Straße (L12) erfolgt westlich der Bushaltestelle.

Von der Haupteerschließung (Planstraße A), die mit einem Gehweg, öffentlichen Parkplätzen und einer Allee ausgestaltet wird, zweigen verkehrsberuhigte Ringstraßen zur inneren Erschließung des Plangebietes ab (Planstraßen B und C). In den Mischverkehrsflächen sind Parkstände mit Bäumen zur Verkehrsberuhigung angeordnet.

Die Haupteerschließung lässt im Osten die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Bebauungsgebietes entsprechend dem teilträumlichen Entwicklungskonzept für den Bereich südlich der Doberaner Straße zu. Aufgrund der bisherigen Diskussionen bezüglich der raumordnerischen Restriktionen und der Entwicklung im Stadt-Umland-Raum erscheint es fraglich, ob sich der durch die Gemeinde angedachte Umfang der weiteren Siedlungsentwicklung realisieren lässt. Die Möglichkeit einer Verbindung soll durch den Bebauungsplan Nr. 6 dennoch zumindest offengehalten werden.

Im Norden des künftigen Baugebietes soll im WA 2 eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss) z.B. mit Mehrfamilienhäusern möglich sein, die jeweils ca. 6 – maximal 8 Wohneinheiten in altengerechter/ barrierefreier Bauweise anbieten können. Nördlich dieser Wohnanlage soll der Außenbereich als Gemeinschaftsgrünfläche gestaltet werden, die auch als Abstandsgrün zur vorhandenen Bebauung an der Doberaner Straße dient.

Als Kontrast zur zweigeschossigen Bauweise folgt südlich im WA 1 eine „klassische“ Einfamilienhausbebauung dem Straßenverlauf mit traditionellen Sattel- oder (Krüppel-)Walmdächern analog zum benachbarten Wohngebiet „Waldessaum“. Da mit 35°-45° nur steilere Dächer zugelassen werden, erfolgt eine höhenmäßige Angleichung an die zweigeschossige Bebauung.

Zum südlichen Ortsrand hin soll im WR Raum für eine Gebietsgestaltung mit modernen Bauformen als zweigeschossige „Stadtvillen“ gegeben werden.

Die Grundstücksgröße für die Einfamilienhausgrundstücke liegt durchschnittlich zwischen ca. 550 m² und 650 m² und max. bei ca. 800 m². Im vorliegenden Vorentwurf sind 36 Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung sowie ein Bereich für Mehrfamilienhäuser mit der Möglichkeit altengerechter Nutzung vorgesehen.

Neben der o.g. privaten Grünfläche werden entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen als Zäsurgrün zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zur offenen Landschaft geschaffen. Darüber hinaus soll im Bereich der Planstraße C ein Spielplatz entstehen. Weitere Erläuterungen zum Grünflächenkonzept erfolgen im Teil 2 – Umweltbericht.



Um mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen und auch innerhalb des neuen Baugebietes auszuschließen, hat die Gemeinde differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR (§ 3 BauNVO) sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.

Die Gliederung in Reine und Allgemeine Wohngebiete erfolgt entsprechend der Zielsetzung, in Richtung Süden, zum Landschaftsraum orientiert, ruhigere Wohnbereiche zu schaffen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen zur Doberaner Straße orientiert zulässig sein.

Durch die für die einzelnen Baugebiete bzw. räumlichen Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine klare Gliederung des Wohnquartiers gewährleistet werden. Gleichzeitig soll dabei eine möglichst große Vielfalt, auch an modernen Bauformen, ermöglicht werden.

Im WR sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Obergeschoss kann dabei als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Für diese zweigeschossigen Gebäude sind Flach- oder Zeltdächer (FD, ZD) unter 15° Dachneigung mit einer Firsthöhe bis max. 7,0 m festgesetzt. Damit ist in den WR ein Dachgeschossausbau über dem 2. Vollgeschoss nicht mehr möglich. Eine derartige Festsetzung ist für das WA 2 nicht notwendig, da hier Wohnungen entstehen sollen und sich daher schon eine wirtschaftliche Ausnutzung des Maßes der Nutzung ergibt. Die Errichtung von ggf. eingeschossigen Gebäudeteilen wäre darüber hinaus städtebaulich vertretbar.

Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein Maß begrenzt, dass auch bei der angrenzenden Bebauung anzutreffen ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt.

Im WA 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Für diese eingeschossigen Gebäude (+ Dachgeschossausbau), die sich gestalterisch eher am herkömmlichen Einfamilienhausbau orientieren, sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer (SD, WD, KWD) mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig. Die Firsthöhe wird daher für die steileren Sattel- oder Walmdächer auf max. 8,5 m begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt.

Im WA 2 ist das dritte Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf. Der Rücksprung des Staffelgeschosses im WA 2 ist umlaufend an allen Gebäudeseiten zu realisieren. Es sind Flach- oder Zeltdächer (FD, ZD) unter 15° Dachneigung mit einer Firsthöhe bis max. 9,0 m zulässig. Die maximale GRZ beträgt aufgrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung 0,4.

Die Nutzung von Flachdach-Teilflächen der Staffelgeschosse in den WR und WA 2 über den darunter liegenden Geschossen oder über angebauten Garagen ist als Dachterrasse zulässig. Die Nutzung von Dachterrassen über dem obersten Vollgeschoss ist unzulässig.

Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf in allen Baugebieten max. 0,4 m betragen. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden.

Die mit den Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind unter Beachtung eines seitlichen Abstandes zur Nachbargrenze (s. Teil B Text Nr. 6.8) und außerhalb der Vorgärten (s. Teil B Text Nr. 3) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Baugebieten WR und WA 1 sollen nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. einer Wohneinheit errichtet werden, um eine zu große Verdichtung zu vermeiden. Diese gegenüber dem Vorentwurf, der noch 2 Wohnungen je Wohngebäude vorsah, stärkere Begrenzung wird aus raumordnerischen Gründen notwendig, um den Zuwachs an Wohneinheiten im Gemeindegebiet zu begrenzen (s. Kap.1.3). Durch die Halbierung der ursprünglich vorgesehenen maximalen Wohneinheiten ergeben sich auch wesentlich niedrigere Anforderungen z.B. an den Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Zudem verringert sich der Anliegerverkehr.

Wie an anderer Stelle schon dargestellt, reagiert die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 auch auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig noch zunehmen wird. Diese spezifische Zielsetzung der Planung will die Gemeinde auch planungsrechtlich festschreiben. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

Die Eigenschaften von barrierefreien Wohnungen sind gesetzlich normiert (Behindertengleichstellungsgesetz BGG) und in technischen Baunormen verankert. Im Bebauungsplan müssen somit keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

Für altengerechten Wohnraum gibt es diese Normierung bisher nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser zumindest "barrierearm" ausgeprägt sein muss. Ob Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar und nutzbar sind (dies ist auch für ältere Menschen im Zeitablauf anzunehmen), lässt sich im Baugenehmigungsverfahren überprüfen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung von Nebenanlagen und Außenbereichen. In allen WR sowie im WA 1 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Asphaltierte oder betonierte Zufahrten sind unzulässig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Gestaltung mit weißen bzw. hellen Fassaden und dunklen Dächern - in Anlehnung an die Bäderarchitektur - soll sich allerdings im gesamten Gebiet wiederfinden. Dadurch soll das Quartier ein prägnantes, bauform-übergreifendes, Gestaltungsmerkmal erhalten.

- Fassaden sind in weißer Farbe als Glattputz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Abweichende Farben oder Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 25 % aller Fassadenflächen zulässig. Holzfassadenanteile sind nur naturbelassen oder in weiß zulässig. Sichtbare Rollladenkästen sowie glänzende bzw. glasierte Oberflächen sind unzulässig. Drenpel sind nur in einer Höhe bis max. 0,60 m zulässig.
- Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Anthrazit zulässig. Flachdächer (bis 5 ° Dachneigung) sind zu begrünen oder mit Dachpappe einzudecken.
- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude.
- Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder als Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt im Bereich der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht maximal 0,70 m und im rückwärtigen Grundstücksteil maximal 1,50 m. Feldsteinmauern dürfen max. 0,70 m hoch sein.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße A, die als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Dimensionierung und Gliederung des Straßenraumes berücksichtigt eine mögliche bauliche Erweiterung in östlicher Richtung. Das Ausbaukonzept für diese Straße sieht beidseitig angeordnete Stellplätze sowie die Schaffung einer Allee vor. Im Bereich der möglichen Mehrfamilienhäuser am Gebietseingang und im nördlichen Teil der Planstraße C befinden sich zusätzliche öffentliche Stellplätze.

Aufgrund der Verkehrsfunktion wird ein separater, einseitig geführter Gehweg vorgesehen.

Die Planstraßen B und C haben reine Anliegerfunktionen mit einer begrenzten Anzahl von Anliegerwohnungen und werden daher als Mischverkehrsfläche ausgebildet. In den längeren Straßenanschnitten wird durch die Anordnung von Stellplätzen und Einzelbäumen eine bauliche Verkehrsberuhigung angestrebt. Ein Fußgängerbereich soll durch einen Materialwechsel farblich abgegrenzt werden. Die Planstraßen B und C werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – geschwindigkeitsreduzierter Bereich festgesetzt. Es handelt sich lediglich um Wohnwege mit einer geringen Verkehrslast, die zudem durch die Ringschließung geteilt sind. Im Wohngebiet WA 2 sind außerdem altengerechte Wohnungen geplant, was wiederum zu einem reduzierten Verkehrsaufkommen führt.

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen und entsprechend dem individuellen Bedarf zu errichten, so dass ein Zuparken der Straßen durch die Bewohner vermieden wird. Diese Anforderungen lassen sich im Baugebiet problemlos erfüllen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen, kann im Rahmen der technischen Genehmigungsplanung mindestens ein Stellplatz je 3 Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Die Anbindung des Baugebietes an das bestehende, örtliche Verkehrssystem erfolgt im nördlichen Bereich an die Doberaner Straße/L12. Hier wurde geprüft, ob durch eine alternative Lösung der Knotenpunkt in Richtung Osten verschoben werden kann. Dies würde den Abstand der Zufahrtsstraße von der benachbarten Wohnbebauung geringfügig vergrößern. Darüber hinaus gab es die Überlegung, die zwei zu fallenden Alleegebäume ggf. zu erhalten. Eine gänzlich alternative Anbindung wäre nur nach einer Verlegung der Bushaltestelle möglich. Aufgrund des in diesem Bereich nicht ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenraumes ist eine Verlegung in

Richtung Westen nicht möglich. Eine Verlegung in Richtung Osten wäre möglich, da hier ein breiteres öffentliches Straßenflurstück zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszufahrten und der notwendigen Ausprägung der Bustasche müssten ggf. sogar drei vorhandene Bäume gefällt werden.

Aus Sicht der Gemeinde wäre aus den genannten Gründen eine Verlegung nicht verhältnismäßig. Der Knotenpunkt wird jedoch um ca. 5,00 m in Richtung Osten verschoben. Dies wird insbesondere aufgrund der geforderten Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens notwendig. Durch diese Maßnahme muss nunmehr voraussichtlich nur noch ein Baum gefällt werden.

Die Einmündung wurde so konzipiert, dass die erforderlichen Sichtverhältnisse gegeben sind. Richtung Westen streift das Sichtdreieck zwar den Kronen-Trauf-Bereich des Alleebaums, aber wird nicht durch den Baumstamm selber behindert. Auf der östlichen Seite wurde auf der Wartefläche der Bushaltestelle ein 15,00 m langer Linienbus berücksichtigt, um zu gewährleisten, dass auch hier keine Sichtbeeinträchtigung gegeben ist.

Die gewählte Lösung ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses, in dem der Baumschutz, die Positionierung und der Umfang des Regenrückhaltebeckens, die Interessen der Nachbarn sowie die technische Machbarkeit der Anbindung Berücksichtigung fanden. Des Weiteren wurde auch die Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle geprüft, aufgrund der mangelnden Durchführbarkeit aber verworfen. Diese kommt für die Gemeinde nicht in Frage. Es bestehen erhebliche Zweifel an der finanziellen und technischen Verhältnismäßigkeit, der potenziellen Umsetzungsdauer der Maßnahme und der funktionalen Machbarkeit der Maßnahme (z.B. gleichwertige Erreichbarkeit des neuen Standortes durch die Einwohner und Gäste). Immerhin konnte aber im Abwägungsprozess eine Lösung gefunden werden, bei der nur noch ein Baum gefällt werden muss.

Weiterhin wurde auch die Möglichkeit einer Anbindung weiter östlich geprüft. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 bzw. der zugehörigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Vorgriff auf den zukünftigen Entwicklungsrahmen gesehen. Die Einschätzung, dass damit eine weitergehende Entwicklung in Richtung Osten nicht ausgeschlossen ist, begründet sich aus der Tatsache, dass diese Flächenentwicklung Bestandteil der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist. Dieser Entwicklungshorizont geht erheblich über die Geltungsdauer eines Entwicklungsrahmens des Stadt-Umland-Raumes hinaus. Es handelt sich somit um eine Langfristoption, die sich im Übrigen noch in der Diskussion befindet. Dennoch wurde diese im Bebauungsplan Nr. 6 berücksichtigt, um eine spätere Entwicklung nicht zu verbauen. Aus kurz- bis mittelfristiger Sicht wäre die Errichtung einer fast 250 m langen, anbaufreien Zufahrtsstraße jedoch nicht verhältnismäßig. Zusammen mit den erheblichen, zusätzlichen Grunderwerbskosten sowie weiterer Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen würde dies durch entsprechend steigende Grundstückskosten dem wichtigsten städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu gewährleisten, widersprechen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde darüber hinaus die maximale Anzahl der Wohneinheiten, die auch im Vorentwurf schon stark reglementiert war, nochmals auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lage des Knotenpunktes keinen signifikanten

Einfluss auf die vorhandenen Nutzungen hat (z.B. Belästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr).

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rund 4,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	17.545
Reine Wohngebiete	12.495
Verkehrsflächen	7.180
Grünflächen	7.180
Versorgungsflächen	1.360
Plangebiet Gesamt	47.290

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Doberaner Straße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraßen verlegt werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Doberaner Straße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Das Löschwasserkonzept der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sieht den Ausbau des Regenrückhaltebeckens zu einem Löschwasserteich vor. Die Dauerwassermenge wird dazu auf mindestens 1.000 m³ erhöht. Die Löschwasserentnahmestelle wird entsprechend den aktuell geltenden technischen Anforderungen ausgeprägt. Das notwendige Löschwasser von 48 m³/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Doberaner Straße.

Das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock kommt in einem Baugrundgutachten (04/2016) zu dem Ergebnis, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken nicht zur Versickerung gebracht werden kann.

Daher wird das auf den privaten Flächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und der örtlichen Vorflut, dem Gewässer nördlich der Doberaner Straße zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird im nordwestlichen Plangebietsbereich errichtet, in dem sich auch der Geländetiefpunkt befindet.

Die Drainage wird östlich des Plangebietes ersetzt und funktionsfähig gehalten. Der Ablauf erfolgt über eine neue Leitung in den Graben 53. Sämtliche vorhandenen Drainageleitungen werden an neue Leitung (wird in einem Abstand von ca. 15 Metern von den neuen Parzellengrenzen entfernt verlegt) angeschlossen. Da die gesamte südöstlich verbleibende Ackerfläche nur ein minimales Gefälle aufweist und laut Eigentümern und Pächter/Bewirtschafter dieser Flächen noch nie Auffälligkeiten bzgl. erhöhtem oberflächlich anfallendem Regenwassers zu verzeichnen waren, sollen keine umfangreicheren Baumaßnahmen vorgenommen werden. Vorgesehen ist die Anlage einer ca. 0,50 Meter breiten und 0,20 Meter tiefen Mulde, die unmittelbar entlang der neuen Parzellengrenze erstellt wird und dauerhaft zu unterhalten ist. An zwei Tiefpunkten werden Betonschächte mit Kopfeinläufen als weitere Maßnahme erstellt, die das Muldenwasser abnehmen und ebenfalls über das separate Netz ableiten. Zur Sicherung der Leitungstrasse wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Drainageleitung festgesetzt.

Das verrohrte Gewässer 53/2 dient zukünftig nicht mehr der Entwässerung der Landwirtschaftsflächen. Eine Anbindung der Drainage an das verrohrte Gewässer 53/2 ist nicht mehr vorgesehen. Nunmehr wird das von den Ackerflächen und aus Drainageleitungen abfließende Regenwasser direkt über eine neu zu errichtende Leitung der örtlichen Vorflut (Graben 53) zugeführt.

Der Graben 53 ist das örtlich vorhandene Vorflutgewässer. Eine Einleitung ist laut zuständigen Wasser- und Bodenverband grundsätzlich möglich. Die konkreten Einleitbedingungen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Landesstraße in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Gemeinde hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist bezüglich der Belastung durch Verkehrslärm die nördlich durch die Ortslage verlaufende Doberaner Straße (L12) beachtlich.

Durch die L 12 sind entsprechend einer überschlägigen Schallimmissionsermittlung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Straße verläuft nördlich in einer Entfernung von rd. 70 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet und wird zudem durch die nördlich des Plangebietes vorhandene Bebauung teilweise abgeschirmt. Die maximal zulässige Geschwindigkeit beträgt im Bereich der Ortsdurchfahrt 50 km/h.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde darüber hinaus die maximale Anzahl der Wohneinheiten, die auch im Vorentwurf schon stark reglementiert war, nochmals auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lage des Knotenpunktes keinen signifikanten Einfluss auf die vorhandenen Nutzungen hat (z.B. Belästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr).

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsrandbereich kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und zu tolerieren, sie treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Festsetzung von immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Aufgrund des absehbar geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde auf ein gesondertes Gutachten verzichtet. Maßgeblicher Quell- und Zielverkehr wird in dem Plangebiet von lediglich 36 Wohneinheiten und altengerechten Wohnungen nicht erzeugt. Es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr. Darüber hinaus wurde nach dem Vorentwurf der Verlauf der Erschließungsstraße noch einmal geändert, so dass nunmehr ein Mindestabstand von 12 m zum nächsten Bestandsgrundstück gegeben ist.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teil- 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Beiksoll" der Gemeinde Ostseebad Nienhagen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 04.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Umweltrelevante Belange

Es werden ackerbauliche Nutzflächen überplant. Angrenzend befinden sich die Landesstraße 12 und Wohnbebauung als anthropogene Vorbelastung. Das Plangebiet schließt sich direkt an besiedelte Bereiche an.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am südlichen Siedlungsrand. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Westlich und nördlich angrenzend sind Baugebiete vorhanden. Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße befindet sich außerdem der sogenannte Gespensterwald, welcher Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist rund 4,5 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Unterwarnowgebiet (11)
Landschaftseinheit:	Häger Ort (110)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführlichere Erläuterungen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Das Planungsziel besteht darin, für die Flächen im Geltungsbereich südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachplanungen

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R)

Für den planungsrelevanten Bereich werden u.a. nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen.

- Die Gemeinde Nienhagen ist Teil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Rostock.
- Nienhagen ist Teil eines Tourismusschwerpunktraumes.
- Außerdem befindet sich die Gemeinde in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Entlang der Küste verläuft ein Fernwander- und Fernradweg.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R)

Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen für das Ostseebad Nienhagen und die angrenzenden Bereiche getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind die angrenzende Wald- und Küstengebiete als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und die daran anschließenden Wasserflächen als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3).
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist als mittel bis hoch dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist für Nienhagen als mittel bis hoch dargestellt. Westlich von Nienhagen befinden sich Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit (Karte 6).
- Hinsichtlich der Klimaverhältnisse befindet sich das Plangebiet an der Grenze zwischen niederschlagsbenachteiligt und niederschlagsnormal. Der niederschlagsbenachteiligte Teil befindet sich um Rostock (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist für die Küsten und Ostseebereich mit sehr hoch klassifiziert. Der Bereich Nienhagen selbst ist mit einer Schutzwürdigkeit von gering bis mittel dargestellt mit Ausnahme der angrenzenden Waldgebiete, welche eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzen (Karte 8).
- Die Funktionsbewertung der Schutzwürdigkeit landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering und Stufe 2 mittel bewertet. Die westlich angrenzenden Waldflächen sind mit Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit dargestellt. (Karte 9).
- Die Siedlungslage des Ostseebades Nienhagen ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet L 54a „Kühlung“ (Karte 11).
- Nienhagen befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Entlang der Landesstraße 12 sind abschnittsweise Alleen- Baumreihen vorhanden (Karte 16).

- Die Küste vor Nienhagen ist als Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential – Großflächige marine Block- und Steingründe dargestellt. Die Waldflächen im Küstenbereich sind als Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen und die übrigen Waldbereiche als Naturnahe Wälder verzeichnet (Karte I – Analyse der Arten und Lebensräume). Daraus werden folgende Maßnahmen abgeleitet: Küste- 1.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern; 1.3 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte und Wald- 8.2 Weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder- Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (Karte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen). Dementsprechend sind die Küsten (Wasserflächen) als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen – Vorschlag für Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege und die Wald- und Küstenbereiche als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen- Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (Karte IV – Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung).
- Der Küstenbereich ist als Europäischer Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt (Karte II – Biotopverbundplanung).

Durch die hier betrachteten Planungsziele ergeben sich keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der dargestellten umweltrelevanten Ziele der übergeordneten Planungen.

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche genutzt und wird als anthropogen vorgeprägter Bereich betrachtet. Weitere Vorbelastungen sind durch die angrenzende Wohnbebauung und Landesstraße gegeben.

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnbauflächen in der Ortslage Nienhagen.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich der sogenannte Gespensterwald, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes L54 a „Kühlung“.

Aufgrund der Lage und Ausprägung des hier betrachteten Bebauungsplanes ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Schutzgebietes zu rechnen.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Innerhalb der angrenzenden Ackerflächen sind vereinzelnde geschützte Biotope zu finden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Im LINFOS-Kartenportal wird dieses als „Permanentes Kleingewässer, Weide, beschattet“ beschrieben (Kartierungsjahr 1997).

Weitere Gehölz- und Feuchtbiotope sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Es werden keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotopstrukturen durch die hier betrachtete Planung erwartet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet befindet sich südlich der Doberaner Straße (L12) und stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauungsstrukturen dar. Konzeptionell ist die Erweiterung in Richtung Osten möglich und erwünscht. Mit der Umsetzung der Planungsziele soll die Wohnfunktion innerhalb der Ortslage gestärkt werden.

Die Erschließung erfolgt über die genannte Landesstraße. Es wird eine neue Zufahrt westlich der Bushaltestelle geschaffen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist bezüglich der Belastung durch Verkehrslärm die nördlich durch die Ortslage verlaufende Doberaner Straße (L12) beachtlich.

Durch die L 12 sind entsprechend einer überschlägigen Schallimmissionsermittlung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Straße verläuft nördlich in einer Entfernung von rd. 70 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet und wird zudem durch die nördlich des Plangebietes vorhandene Bebauung teilweise abgeschirmt. Die maximal zulässige Geschwindigkeit beträgt im Bereich der Ortsdurchfahrt 50 km/h.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde darüber hinaus die maximale Anzahl der Wohneinheiten, die auch im Vorentwurf schon stark reglementiert war, nochmals auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lage des Knotenpunktes keinen signifikanten Einfluss auf die vorhandenen Nutzungen hat (z.B. Belästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr).

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsrandbereich kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und zu tolerieren, sie treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Festsetzung von immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erfassen.

Entlang der Landesstraße befindet sich eine Allee, welche einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der Zufahrt zum Plangebiet ist voraussichtlich die Fällung von einem geschützten Baum notwendig.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen wird ein entsprechender Antrag im Zusammenhang für die ggf. notwendigen Eingriffe in den Alleebestand, mit einer ausführlichen Darstellung der Notwendigkeit der Fällung, gestellt.

Auch wenn, wie in den Planungsabsichten im Flächennutzungsplan dargestellt, die Wohnbebauung östlich des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden soll, lässt sich eine Erschließung aus östlicher Richtung nicht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 klären. Der zeitliche Rahmen der weiteren Bauentwicklung ist völlig ungeklärt. Auch sind raumordnerische Fragestellungen für die geplante Bebauung noch nicht abschließend behandelt.

Ansonsten wird die Fläche derzeit ackerbaulich genutzt und ist daher ohne Baumbestand.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im

Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen **(Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage der Gemeinde Ostseebad Nienhagen und wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Angrenzend befinden sich weitere Bebauung sowie die Landesstraße 12 als anthropogene Vorbelastungen. Dementsprechend sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von dem „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben bzw. im Plangebiet selbst wieder neugeschaffen werden, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Durch die ggf. festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgen darf.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wurde ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Myodes avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung gehen Ackerflächen verloren. Dieser Biotoptyp bleibt im räumlichen Zusammenhang im ausreichenden Ausmaß weiterhin vorhanden, so dass Ausweichmöglichkeiten für die entsprechenden Tierarten gegeben sind.

Für sonstige Säugetiere, wie Reh, Fuchs, Dachs oder Marder, ist derzeit bereits eine starke Barrierewirkung durch die vorhandene Landesstraße und die westlich und östlich bebauten Bereiche gegeben. Die derzeitige Lücke in der Bebauung beträgt in etwa 50 m und ist in der Fernwirkung kaum wahrzunehmen. Eine Orientierung in östlich bzw. westlich Bereiche der Waldgebiete Nienhäger Holz und Ehbrauck erscheint daher plausibel.

Säugetiere wie aus dem heimischen Wald bekannte Arten wie Reh, Fuchs, Dachs oder Marder unterliegen nicht dem hier abgeprüften Artenschutz gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Reptilien

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen und der damit verbundenen intensiven ackerbaulichen Nutzung ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für die gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten geeignet. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Die nördlich verlaufende Landesstraße stellt eine starke Sperrwirkung dar, so dass das Plangebiet auch nicht als maßgeblicher Migrationskorridor betrachtet werden kann. Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen

Abgesehen von den Alleebäumen entlang der Landesstraße sind innerhalb des Plangebietes keine Baumbestände vorhanden.

Sollten Eingriffe in den Alleebestand unvermeidbar, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) durchzuführen.

- Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet stellt eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche dar und damit frei von Hecken und Buschwerk.

Sollten sich im Rahmen der Umsetzung Beeinträchtigungen der Hecken und Buschwerkstrukturen in den Randbereichen ergeben, sind diese Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) durchzuführen.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Das Plangebiet wird aufgrund der aktuell stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung als anthropogen vorbelastet betrachtet. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich.

Teil des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung Grünstrukturen innerhalb des Gebietes und in den Randbereichen. Auch in den Gartenbereichen werden Grünstrukturen entstehen, welche wichtige Habitatfunktionen übernehmen können.

Für die zu erwartenden Arten bleiben die Habitatfunktionen bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang, innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen, erfüllt. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Fäll- und Rodungsarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Zum Schutz potentiell, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung der benannten artenschutzrechtlichen Hinweise liegen keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ vor.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph an.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential spiegelt die natürliche Ertragsfähigkeit oder Produktivität wider. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit leitet sich aus dem Ackerschätz- bzw. Grünlandschätzrahmen ab. Dem Boden wird eine Bodenwertzahl mit Zu- oder Abschlägen hinterlegt. Dabei finden die folgenden Faktoren Berücksichtigung: Bodenart, Geologisches Alter, Zustandsstufe, Klima- und Geländeverhältnisse (Wasser- und Temperaturverhältnisse).

Innerhalb des Plangebietes sind Böden mit Bodenwertzahlen zwischen 45 bis 49 vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind bereits Veränderungen in der natürlichen Bodenstruktur zu erwarten.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Es sind keine weitgreifenden Geländemodellierungen im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach

Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Dem Ziel des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, Juni 2016) Flächen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umzuwandeln wird entsprochen. (LEP M-V Pkt 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei)

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.

3.4 Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich ist als Bereich ohne nutzbares Grundwasser im LUNG-Kartenportal dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben mit der Bezeichnung 53/2, der als Gewässer II. Ordnung darstellt.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Daher wird das auf den privaten Flächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und der örtlichen Vorflut, dem Gewässer nördlich der Doberaner Straße zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird im nordwestlichen Plangebietsbereich errichtet, in dem sich auch der Geländetiefpunkt befindet.

Das von den südlichen Ackerflächen abfließende Oberflächenwasser wird in einem in der angrenzenden Grünfläche liegenden Graben abgefangen und ebenfalls über offene Gräben dem vorhandenen, verrohrten Gewässer 53/2 zugeführt. Gleiches gilt für das im Osten abzufangende Oberflächenwasser. In Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. Pächter der Fläche soll im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung eine geeignete Maßnahme konzipiert werden (z.B. Graben, Abfangdrainage), die dann auch grundbuchlich gesichert werden soll.

Als Vorflut für das Plangebiet ist der Graben 53 vorgesehen, welcher sich im nördlich der Landesstraße im Nienhäger Holz befindet. Eine Beeinträchtigung der genannten Waldfläche ist im Rahmen der weiteren Planungsebenen auszuschließen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm gehört das Gebiet zu den niederschlagsreicheren Regionen in Mecklenburg-

Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit von ca. 80 % und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,7°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse sind durch die Vorhaben der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Gegebenenfalls kann es bei Planungsausführung und den mit ihr verbundenen Flächenversiegelungen zu kleinstklimatischen Effekten kommen.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Bild einer Landschaft entsteht in der Wahrnehmung durch den Menschen. Im aufgenommenen Landschaftsbild verschmelzen alle für den Menschen wahrnehmbaren Merkmale und Eigenschaften von Natur und Landschaft. In dieser Wahrnehmung dominieren visuelle Eindrücke. Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe sind dabei die wesentlichen Merkmale.

Gerüche und Geräusche fließen ebenfalls an der Wahrnehmung ein. Ein wesentlicher Grundsatz der Landschaftspflege stellt, nach § 2 Pkt. 13 BNatSchG, die Erschließung und Erhaltung der Landschaft für die Erholung des Menschen dar.

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Zusammenhang zwischen bebauten Bereichen der Siedlungslage des Ostseebades Nienhagen entlang der Landesstraße 12.

Bewertung

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele erfolgt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Im Übergang zur freien Landschaft werden Grünstrukturen geschaffen als Teil einer Ortsrandgestaltung.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen und gestalterischen Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft erwartet.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bebau-

ungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbaufläche zu schaffen.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 6 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen vorbelastet.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Einhaltung von zeitlichen Beschränkungen berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde diese Nutzung weitergeführt.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfolgt das Ziel die Wohnbaufunktion in der Ortslage Nienhagen zu stärken.

Der hier betrachtete Bebauungsplan fügt sich in ein gesamtgemeindliches Konzept ein. Restriktionen innerhalb des Gemeindegebietes sind durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes nördlich der Landesstraße gegeben. Diese Fläche stehen dementsprechend kaum für eine Ausweitung der Wohnbaufunktion zur Verfügung.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt. Die Bestandaufnahme erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 12 (OVL). Entlang der Landesstraße verläuft eine Allee (BAA). Angrenzend ist eine Bushaltestelle vorhanden. Westlich und östlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung (OER) an. Die Flächen südlich des Plangebietes werden ackerbaulich (ACL) genutzt. Vereinzelt sind Sölle oder Gehölzgruppen in diesem Bereich vorhanden.

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme im Frühjahr 2016 war der nördlich Teil als Grünland (GIM) und der südliche Teil als Ackerfläche (ACL) genutzt.

Bestandsbewertung

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

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

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

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis
BAA	2.5.2	Allee	*	
GIM	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
ACL	12.1-2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0	0,5

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

* Beeinträchtigungen der geschützten Allee (§ 19 NatSchAG M-V) werden gemäß den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses bewertet. Es werden ggf. entsprechende Ausnahmeanträge bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Eingriffsbilanzierung

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Es werden für die Abschnitte mit einem Abstand bis zu 50 m zur vorhandenen Bebauung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für die übrigen Bereiche ein FBG von 2 (Korrekturfaktor x 1) verwendet.

Versiegelung

Der Grad der Versiegelung wird durch die für einzelnen Wohnbauflächen festgelegten Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Innerhalb des Bebauungsplanes wurden ein Reines Wohngebiet (WR) und zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen festgelegt. Für das WR- und WA1-Gebiet eine GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) und für das WA2-Gebiet eine GRZ von 0,4 (+50% Überschreitung) festgesetzt.

Bei der Betrachtung der Versiegelung für die Planstraßen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen. Die Fußwege werden als teilversiegelte Flächen berechnet. Die Baumstandorte wurden von der Straßenversiegelung ausgenommen. Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches gleichzeitig der Bereitstellung von Löschwasser genutzt werden. Umliegend ist eine Umfahrt zur Bewirtschaftung des Beckens geplant. Die gesamte Fläche wird als teilversiegelte Fläche in die Bilanzierung einbezogen.

Innerhalb der Grünanlagen Parkanlage und Spielplatz wird von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen für beispielsweise das Ausstellen von Spielgeräte oder Möblierung wie Parkbänke etc. Für die Eingriffsbilanzierung wird pauschal von einer Versiegelung für die Parkanlagen von 10% und den Spielplatz von 20% einberechnet.

Maßnahme		Flächen- verbrauch (A in m²)	Kompensati- onserfordernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfaktor Flächen- beein- trächtigungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
WA 1 (FBG 1)	3630m² x (0,3+0,15)	1634	1	0,5	0,75	1838
WA 1 (FBG 2)	9840m² x (0,3+0,15)	4428	1	0,5	1	6642
WA 2 (FBG 1)	4075m² x (0,4+0,2)	2445	1	0,5	0,75	2751
Reines Wohngebiet (WR)						
WR (FBG 1)	3860m² x (0,3+0,15)	1737	1	0,5	0,75	1954
WR (FBG 2)	8635m² x (0,3+0,15)	3886	1	0,5	1	5829
Verkehrsflächen						
Planstraße A (FBG 1)		1510	1	0,5	0,75	1699
Planstraße A (FBG 2)		1500	1	0,5	1	2250
Planstraße B (FBG 2)		1080	1	0,5	1	1620
Planstraße C (FBG 1)		495	1	0,5	0,75	557
Planstraße C (FBG 2)		1295	1	0,5	1	1943
Fußweg (FBG 1)		108	1	0,2	0,75	97
Fußweg (FBG 2)		53	1	0,2	1	64
Parkplätze (FBG 1)		72	1	0,2	0,75	81
Parkplätze (FBG 2)		54	1	0,2	1	81
Flächen für Versorgungsanlagen						
RRB/F		1360	1	0,2	0,75	1224
Grünflächen						
Parkanlage	1135m² x 0,1	114	1	0,5	0,75	128
Spielplatz	375m² x 0,2	75	1	0,5	1	113
Gesamteingriff Versiegelung $\approx A \times (K+Z) \times KF$						28.868

Tab.: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Biotop- und Funktionsverlust

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden Ackerflächen überplant.

Maßnahme		Flächen- verbrauch (A in m²)	Kompensati- onserfordernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfaktor Flächen- beein- trächtig- ungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
WA 1 (FBG 1)		1997	1	-	0,75	1497
WA 1 (FBG 2)		5412	1	-	1	5412
WA 2 (FBG 1)		1630	1	-	0,75	1223
Reines Wohngebiet (WR)						
WR (FBG 1)		2123	1	-	0,75	1592
WR (FBG 2)		4749	1	-	1	4749
Grünflächen						
Gemeinschaftsgrün		1210	1	-	0,75	908
Parkanlage		1022	1	-	0,75	766
Zäsurgrün (FBG 1)		3040	1	-	0,75	2280
Zäsurgrün (FBG 2)		1420	1	-	1	1420
Spielplatz		300	1	-	1	300
Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF						20.785

Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen sowie den geplanten Grünflächen verschiedenartige Grünbereiche entstehen. Diese Flächen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt. Für die Baumpflanzungen werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ pro Baum 25 m² angerechnet. Die Grünflächen sind nachfolgend beschrieben:

Gemeinschaftsgrün

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. In der Grünfläche sind mindestens fünf standortgerechte, heimische Obstgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm oder Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als parkartig zu gestalten. Dazu ist eine standortgerechte Landschaftsrasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. In der Grünfläche sind mindestens vier standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zäsurgrün

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist als Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. In der Grünfläche sind mindestens je angefangene 250 m² ein standortgerechtes, heimisches Obstgehölz der Mindestqualität Hochstamm (H), Stammumfang 10/12 cm oder Laubgehölze der Mindestqualität H, Stammumfang 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche ist ein Graben zu errichten, der abfließendes Oberflächenwasser von der angrenzenden Ackerfläche aufnimmt. Das Wasser wird in den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben 53/2 eingeleitet. Entlang einer Grabenseite ist ein drei Meter breiter Streifen als Rasenfläche zu gestalten und zur Gewässerbewirtschaftung vorzuhalten.

Spielplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und –materialien sowie Wege und Sitzgelegenheiten zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Bereiche sind mit Gehölz- bzw. Strauchgruppen und Zierrasen zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden.

Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechtes, heimisches Obstgehölz der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm oder ein Laubgehölz der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme	Flächen-verbrauch (A in m²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Wohnbauflächen				
WA 1 (FBG 1)	1997	-0,6	0,75	-898
WA 1 (FBG 2)	5412	-0,6	1	-3247
WA 2 (FBG 1)	1630	-0,6	0,75	-734
WR (FBG 1)	2123	-0,6	0,75	-955
WR (FBG 2)	4749	-0,6	1	-2850
Grünflächen				
Gemeinschaftsgrün	1210	-0,8	0,75	-726
Parkanlage	1022	-0,8	0,75	-613
Zäsurgrün (FBG 1)	3040	-0,8	0,75	-1824
Zäsurgrün (FBG 2)	1420	-0,8	1	-1136
Spielplatz	300	-0,6	1	-180
Baumpflanzungen				
Gemeinschaftsgrün	125	1,5	1	188
Parkanlage	100	1,5	1	150
Zäsurgrün	425	1,5	1	638
Spielplatz	50	1	1	50
Wohngrundstücke	900	1	1	900
Minimierung - Gesamt				-14.488

Tab.: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche nicht von einer Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten ausgegangen. Es wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Versiegelung	28.868
Biotopverlust	20.785
Minimierung	-14.488
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	35.165 m ² KfÄ

Tab.: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 6, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedenartige Grünflächen entstehen. Es werden im Bebauungsplan die folgenden Grünflächen festgesetzt:

- Gemeinschaftsgrün, privat
- Parkanlage, öffentlich
- Zäsurgrün, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich

Diese Grünflächen untergliedern und strukturieren die geplante Wohnbebauung. Mit dem Zäsurgrün wird ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit lassen sich die notwendigen Kompensationsmaßnahmen nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes realisieren.

Die benannten Grünflächen werden als Minimierung für die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Interne Kompensationsmaßnahmen

KMI- Straßenbäume

Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitend beidseitig standortgerechte, einheimische Laubgehölze in einem Abstand von ca. 20 m in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden.

Entlang der Planstraßen B und C sind die öffentlichen Stellplatzflächen mit zwei standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm einzufassen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplatz- und Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspender. Mit den Baumpflanzungen entlang der Planstraße A wird ein Alleeabschnitt geschaffen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent
KM4 – Straßenbäume	600	2	2	0,6	720
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt					720 m ² KFÄ

Zusammenstellung der Internen Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 34.443 m² KFÄ ist der Ankauf von Ökopunkten vorgesehen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 34.443 Punkten wird dem anerkannten Ökokonto „Naturwald Roter See I – Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald“ in der Gemeinde Glowe, Gemarkung Wittower Heide, Flur 2, Flurstück 9/2 zugeordnet.

Dazu werden zwischen den jeweiligen Flächeneigentümern und der Verwaltung des Ökokontos vertragliche Regelungen getroffen. Diese Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen vereinbart und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Die vertragliche Vereinbarung muss auch gegenüber der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen werden.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen mit dem Ziel der Errichtung von Wohnbauflächen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, werden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen werden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Grünflächen schaffen einen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen und fördern die Einbindung in die Landschaft.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes geprägt durch die Bebauung.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nicht zu erwarten.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Ostseebad Nienhagen, den

Der Bürgermeister