
Gemeinde Altenpleen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Altenpleen**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche
Auslegung - 15.05.2023

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Anlass der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	2
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Inhalte des Plans	3
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	3
3.2	Bauflächen	3
3.3	Verkehrerschließung	4
3.4	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	4
3.5	Immissionsschutz.....	5
3.6	Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz.....	5
3.7	Bundeswasserstraße.....	5
3.8	Denkmalschutz.....	5
4	Belange des Umweltschutzes	6
4.1	Gesetzlich geschützte Biotope	6
4.2	Gesetzlich geschützte Bäume	7
4.3	Schutzgut Boden	7
4.4	Schutzgut Wasser.....	7
4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	7
4.6	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild.....	7
4.7	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	7
5	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
5.1	Aufgabe und Anlass	8
5.2	Methodik	8
5.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	8
5.4	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums.....	9
5.5	Konfliktanalyse.....	10
5.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5.7	Verwendete Quellen und Materialien	11
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.1	Nutzungen und Bebauung	11
7.2	Umweltauswirkungen.....	12
8	Abschließende Erläuterungen	12
8.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	12
8.2	Rechtsgrundlagen	12

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenpleen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“ beschlossen.

1.2 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“ wurde im Jahre 2006 der Bereich um das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus Nisdorf überplant. Im Vordergrund stand hierbei die touristische Entwicklung mit Reittourismus und Ferienhäusern sowie mit Ferienwohnungen im alten Gutshaus. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde auch eine Wohnnutzung vorgesehen.

Nach umfangreichen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wurde 2005 das Familienhotel Gut Nisdorf eröffnet und die Angebote der Ferienanlage wurden sukzessive erweitert. Die Gemeinde unterstützt diese Erweiterung der Angebote und möchte mit der Aufstellung der 3. Änderung den Bebauungsplan für die Umsetzung einiger Vorhaben anpassen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Nisdorf. Es umfasst Teile der Flurstücke 52/1 und 297 der Flur 1 in der Gemarkung Nisdorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 2.241 m² auf.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsgebiet, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Trinkwasser sowie teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz. Die gesamte Region wird als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Im Plangebiet verläuft der Ostseeradweg.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt den Bereich des Plangebietes als Sondergebiet Ferienhaus dar. Aufgrund des relativ kleinen Maßstabes von 1:10.000 kann der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf angesehen werden. Da die Anordnung der Bau- und Grünflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, geht die Gemeinde davon aus, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sich damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans weder die Art noch das Maß der Nutzung verändert werden, sondern lediglich geringfügige Anpassungen der Baugrenzen und Zulässigkeiten vorgenommen werden, sieht die Gemeinde die Grundzüge der Planung nicht berührt und führt die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Nördlich des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus Nisdorf, welches heute als Familienhotel genutzt wird. Das Plangebiet umfasst einen Teil der zum Hotel gehörigen Garten- und Außenanlagen mit Spielgeräten, Unterständen, einem Ponystall und Paddock. Das Plangebiet wird bis heute stark geprägt durch seine ehemalige Nutzung als landwirtschaftliches Gutsgelände und Gutspark. Heute stelle es sich überwiegend als Park des Familienhotels mit touristischen Freizeitangeboten dar.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Gemeindestraße *Grabowerstraße*. Hier sind alle Medien zur Versorgung vorhanden.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Bebauungsplan übernimmt grundsätzlich das vorhandene Konzept zur Nutzung der ehemaligen Gutsanlage als Ferienanlage und erweitert die Zulässigkeiten um ein Stallgebäude für Ponys mit einem Paddock.

Die Bauflächen des Sondergebietes an die aktuellen Nutzungen angepasst. Alle zulässigen Neubauten im Umfeld des Gutshauses sollten sich in der Gestaltung und Farbgebung dem denkmalgeschützten Gebäude unterordnen und historisierende Gestaltungselemente sollten vermieden werden. Die Sichtachse von Süden auf das Gutshaus soll von einer Bebauung freigehalten werden. Die Baugrenzen werden nur nach Südosten hin angepasst.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als selbstständige Änderung aufgestellt werden. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden vollständig neu gefasst. Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung verliert damit der Ursprungsplan seine Rechtskraft.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zentral im Plangebiet liegenden Bauflächen sind gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet *Ferienhäuser* festgesetzt. Diese Art der Nutzung bleibt bestehen und wird gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB um ein Stallgebäude für Ponys mit Paddock erweitert. Zur Sicherstellung einer untergeordneten Nutzung wird die Größe des Stallgebäudes auf maximal drei Großvieheinheiten GV beschränkt. Ein Pony ist mit 0,7 GV anzusetzen, somit ist die Haltung von maximal vier Ponys oder Kleinpferden möglich. Diese Festsetzungen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten des Familienhotels Gut Nisdorf sichern.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahlen von 0,25 und die eingeschossige Bauweise übernimmt die Bestandssituation.

3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. Stellplätze und Nebenanlagen sind im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Es werden grundsätzlich die örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit soll sichergestellt werden, dass alle zulässigen Neubauten im Umfeld des Gutshauses sich in der Gestaltung und Farbgebung dem denkmalgeschützten Gebäude unterordnen und historisierende Gestaltungselemente sollten vermieden werden.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Gemeindestraße *Grabowerstraße*.

3.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll über das vorhandene Netz der REWA Stralsund erfolgen.

3.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser wird über den in der *Grabower Straße* liegenden Abwasserkanal abgeführt.

3.4.3 Regenwasserbeseitigung

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine entsprechende Leitung in den Graben 9-A (Gewässer II. Ordnung) bzw. in die örtlich verfügbare Regenwasserleitung einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

3.4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Gartenweg vorhandene Netz der E.ON edis AG.

3.4.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das in der *Grabowerstraße* vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.4.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Dieser soll über die vorhandene Trinkwasserleitung bereitgestellt werden. Eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle befindet sich im Anglerhafen ca. 200 m südwestlich des Gutshauses.

3.4.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

3.5 Immissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen. Aufgrund der Begrenzung der Ponyhaltung auf drei Großvieheinheiten sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

3.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich sind keine Anlagen des Küstenschutzes vorhanden. Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" ist beim Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit einem Wasserstand von 2,20 m über NHN zu rechnen. Folgender Hinweis wird übernommen: Im Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt das Bemessungshochwasser 2,20 über Normal Höhennull (NHN). Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu treffen.

3.7 Bundeswasserstraße

Zum Schutz der Bundeswasserstraße wird folgender Hinweis übernommen:

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Darüber hinaus dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

3.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Anlagen als Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen aufgeführt: Gutshaus mit Park (1881) in der Grabower Straße in Nisdorf. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher in jedem Fall mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Jahre 2011 wurden folgende Abstimmungen getroffen:

Alle zulässigen Neubauten im Umfeld des Gutshauses sollten sich in der Gestaltung und Farbgebung dem denkmalgeschützten Gebäude unterordnen und historisierende Gestaltungselemente sollten vermieden werden. Dies wird über die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie über die örtlichen Bauvorschriften sichergestellt.

Die Sichtachse von Süden auf das Gutshaus soll von einer Bebauung freigehalten werden. Dafür werden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Als Orientierung soll die Linie von den Giebelseiten des Gutshauses bis zu den im B-Plan Nr. 4 festgelegten Baugrenzen des Wohngebiets südwestlich des Änderungsbereichs dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn die folgenden Bestimmungen beachtet werden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten folgende Hinweise zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

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

4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

4.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

4.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen keine gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die an der Küste gelegene Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich nicht liegt im Bereich von Wasserschutzgebieten. Es sind keine Wasserflächen vorhanden. Die Im Ursrungsplan eingezeichnete Wasserfläche liegt südlich des Plangebietes.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

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

4.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage hat das Plangebiet keine hohe Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Durch die Wiedernutzbarmachung der alten Gutsanlage erfolgt eine Aufwertung des Ortsbildes. Eine Beeinträchtigung für das Landschaft- und Ortsbildbild ist nicht gegeben.

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

Etwa 200 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302). Der Ortsteil Nisdorf wird umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" (DE 1542-401), die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt minimal 170 m. Etwa 1.500 m nordwestlich liegt der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (NLP 2). Der Ortsteil Nisdorf wird umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Vorpommersche Boddenküste“ (L 80a).

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, welches vollständig von Bebauung umgeben ist und der Tatsache, dass durch die Planung keine ortsfremden und unmaßstäblichen Nutzungen zulässig werden, sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erkennen.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Aufgabe und Anlass

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

5.2 Methodik

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

5.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

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

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

5.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fische

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)
Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

5.5 Konfliktanalyse

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die den Geltungsbereich eingrünenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

5.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

5.7 Verwendete Quellen und Materialien

- LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Dieser Sachverhalt liegt hier vor, da der Ursprungsplan bereits Bauflächen und die damit verbundenen Versiegelungen rechtskräftig festsetzt. Da im Rahmen dieser Änderung weder die Grundflächenzahlen der Bauflächen erhöht, noch die Bauflächen vergrößert werden, wird kein über den Ursprungsplan hinaus gehender Eingriff zulässig. Damit müssten lediglich die Festsetzungen zum Ausgleich, welche im Ursprungsplan getroffen wurden, übernommen werden, insofern sie für den Geltungsbereich der Planänderung gelten. Der Ursprungsplan setzt Ausgleichsflächen innerhalb seines Geltungsbereichs fest, welche allerdings von dieser Änderung nicht betroffen sind. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, welche aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Somit werden für die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Ausgleichsmaßnahmen und ebenfalls keine Übernahme von Festsetzungen zum Ausgleich erforderlich.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine geringfügige Veränderung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Ferienanlage.

Es sind im Plangebiet nur geringfügige Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind ebenfalls nur geringfügige Eingriffe in die Umwelt verbunden.

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

7.2 Umweltauswirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sind nur sehr geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Dieser Sachverhalt liegt hier vor, da der Ursprungsplan bereits Bauflächen und die damit verbundenen Versiegelungen rechtskräftig festsetzt.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernehmen die Vorhabenträger anteilig die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010