



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den einfachen
Bebauungsplan Nr. 43

„Ortslage Malchow“

umfassend die wesentlichen bebauten Gebiete der Ortslage Malchow

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 11.01.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 43
„Ortslage Malchow“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
1.2 Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	10
2.3 Flächenbilanz.....	12
3. Ver- und Entsorgung, Altlasten	13
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
5. Umweltbelange	13
6. Durchführungsrelevante Hinweise	13
Teil 2 - Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
1.1 Allgemeines	15
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	15
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	17
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	17
2.1 Fachgesetze	17
2.2 Fachplanungen	18
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	19
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	20
3.2 Schutzgut Mensch	20
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	22
3.4 Schutzgut Boden.....	27
3.5 Schutzgut Wasser.....	28
3.6 Schutzgut Fläche	29
3.7 Schutzgut Luft und Klima	29

3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	31
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	32
3.11	Störfälle	32
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	32
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	32
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	33
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
5.	Eingriffsregelung	34
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	34
6.	Zusätzliche Angaben	34
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	34
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	37

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 14.03.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Malchow“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2022 im „Poeler Inselblatt“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 wurde ebenfalls am 14.03.2022 von der Gemeinde beschlossen und am 01.04.2022 bekannt gemacht.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 43 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für *festgesetzte* Grundflächen des § 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine Grundflächen festsetzt, nicht zur Anwendung.

„Umnutzungsbebauungspläne, die einzig die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen i. S. d § 13a BauGB keine Neuversiegelung aus. Sie können folglich unabhängig von ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. der Größe der zulässigen Grundfläche, die sie überplanen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.“ (Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262)

Der einfache Bebauungsplan Nr. 43 kann also prinzipiell im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, dass Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen und ggf. noch unbebaute, aber nach § 34 bebaubare Flächen, in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 mit einer Größe von ca. 9,8 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Malchow dar.

Der räumliche Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland, im Süden durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Grünland, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland sowie im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.



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

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.11.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, Regelwerke und DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 und 2 in der Gemarkung Malchow verwendet.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunkt- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich darüber hinaus gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar, die Ortslage Kirchdorf zählt zu den Siedlungsschwerpunkten Westmecklenburgs.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage von Malchow ist zweigeteilt. Der nördliche Teil von Malchow ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Im Ort sind einige wenige Flächen zur ergänzenden Wohnbebauung vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, dessen genutzte Hauptanlagen im Außenbereich liegen.

Am nördlichen Rand des südlichen Ortsteils befindet sich ebenfalls ein Bereich, der vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist. Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an die Flächen der Norddeutschen Pflanzenzucht bzw. der Hochschule Wismar.

Der südliche Teil ist geprägt von der Forschungsanstalt für Pflanzenzucht. Die ca. 6,0 ha große Fläche liegt östlich der Straße nach Vorwerk. Das Gebiet wird geprägt von Forschungs- und Verwaltungsgebäuden, von Gewächshäusern und

Nebenanlagen. Des Weiteren befinden sich dort große Freiflächen für Verkehrswege, Pflanzenzucht und Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die für die Forschung notwendigen großen Flächen der Freilandzucht befinden sich im Außenbereich. Ein Teilbereich innerhalb des Geländes wird von der Hochschule Wismar als Außenstelle genutzt.

Im südlichsten Bereich von Malchow, unmittelbar angrenzend an die Flächen der Norddeutschen Pflanzenzucht bzw. der Hochschule Wismar befinden sich wiederum vor allem Wohnhäuser.

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Malchow einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher.

Bestandsaufnahme

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

Im Verlauf der Planaufstellung wurden auf verschiedenen Wegen Bestandserhebungen durchgeführt:

- Ortsbegehungen
- Internetrecherchen zu angebotenen Ferienwohnungen
- Sichtung der Baugenehmigungen im Bauamt der Gemeinde
- Abfrage registrierter Ferienwohnungen in der Kurverwaltung

Die Gemeinde hat die tatsächlich ausgeübten Nutzungen mit den vorliegenden Baugenehmigungen abgeglichen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die bestehenden Baugenehmigungen nicht aufgeführt. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass viele Umnutzungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen offensichtlich ohne ein formelles Genehmigungsverfahren durchgeführt wurden.

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

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 01/2023)	
Flurstück (alle Gemarkung Malchow)	Ausgeübte Nutzung
5/11, Flur1	Straße
20/21, Flur 1	Straße
36/5, Flur 1	Straße
41/7, Flur 1	Straße
1, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
2, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
3, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
4, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
5, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
6/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ - Vorentwurf

6/2, Flur 2	Hausgarten
6/3, Flur 2	Hausgarten
7, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
8, Flur 2	Hausgarten
9/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
9/3, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
9/4, Flur 2	Ferienwohnen
10, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
11, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
12, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
13, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
14, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
15/1, Flur 2	Ferienwohnen
15/2, Flur 2	Nebenanlage
16, Flur 2	Unbebaut
17, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
18, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
19, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
20, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
21, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
22, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
23, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
24, Flur 2	Ferienwohnen
25, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
26, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
27, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
28, Flur 2	Ferienwohnen
29, Flur 2	Leerstehende Scheune
30, Flur 2	Nebenanlagen
31, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
32/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
32/2, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
33, Flur 2	Unbebaut
34, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
35, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
36, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
37, Flur 2	Straße
38/1, Flur 2	Ferienwohnen
38/2, Flur 2	Straße
39, Flur 2	Zufahrt
40, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
41, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
42, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
43, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
44, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen, Ferienwohnen
45/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
45/3, Flur 2	Hausgarten
46, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen; freiberufliche Tätigkeit
47, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
48, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
49, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
50, Flur 2	Hausgarten
51/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
51/2, Flur 2	Hausgarten
52, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
57, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
59, Flur 2	Zufahrt
60, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
61, Flur 2	Straße

62, Flur 2	Unbebaut
63, Flur 2	Hausgarten
64, Flur 2	Hausgarten
65, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
66/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
66/2, Flur 2	Hausgarten
67, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
68, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
69, Flur 2	Zufahrt
70, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
71, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
72, Flur 2	Hausgarten
73, Flur 2	Nebenanlagen
74, Flur 2	Nebenanlagen
75, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
76, Flur 2	Nebenanlagen
77, Flur 2	Hausgarten
78, Flur 2	Nebenanlagen
79/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
79/2, Flur 2	Nebenanlagen
80, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
81, Flur 2	Straße
82, Flur 2	Straße
83, Flur 2	Straße

Die Gemeinde hat sich weiterhin mit der Frage, ob für die tatsächlich ausgeübte Nutzung eine materieller Bestandsschutz besteht, auseinandergesetzt. Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerks gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erhobenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich in der Ortslage Malchow vermutlich um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB handelt. Somit sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig. In der Vergangenheit wurde die Ortslage Malchow von dem Landkreis Nordwestmecklenburg auch als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet¹. In diesem Fall wären Ferienwohnungen, aufgrund der vorhandenen Vorbilder, allgemein zulässig.

Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen bspw. durch Rechnungsbeläge in Erfahrung zu bringen. Die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, liegt bei den jeweiligen Eigentümern. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindliche betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es, die Ortslage Malchow in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken. Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe zur Ostseeküste soll als

¹ Ausgehend von den eigenen Erhebungen teilt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel diese Einschätzung des Landkreises NWM jedoch nicht.

Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren.

In anderen Ortslagen der Gemeinde (insbesondere Am Schwarzen Busch, Kaltenhof, Timmendorf Strand) beabsichtigt die Gemeinde Ferienwohnen und Tourismus zu konzentrieren, auch um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen frei zu halten.

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

Festsetzungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig. Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind allgemein unzulässig.

Die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen der Bestandsaufnahme. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb wird eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung getroffen. Die teilweise intensiv genutzten Hausgärten betrachtet die Gemeinde in diesen Bereichen als mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Zur Sicherung der Wohnfunktion schließt die Gemeinde zukünftig Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus. Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher gingen und vor allem im Hauptort Kirchdorf angesiedelt werden sollen.

In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet MDW sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein unzulässig. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig.

Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich 2 Gebäude, die durch landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden, im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 befinden. Auch unterstreichen die teilweise intensiv genutzten Hausgärten den dörflichen Charakter von Malchow in diesem Bereich.

Zur Sicherung der Wohnfunktion schließt die Gemeinde zukünftig Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus. Weiterhin werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für ausnahmsweise zulässig erklärt, da diese vor allem im Hauptort Kirchdorf angesiedelt werden sollen. Ein Zulassen dieser Nutzungen ist vorstellbar, sofern diese der Ortslage Malchow dienen und keinen zusätzlichen Besucherverkehr erzeugen.

Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit der Festsetzung, dass Nebenwohnungen der Genehmigung unterliegen, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen in der Ortslage zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern.

Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass die Gemeinde die Wahrung des Ortscharakters als Wohnort höher bewertet als die Gewährung und damit Festschreibung von Ferienwohnnutzungen, die die Gefahr bergen, die Ortslage Malchow nachhaltig in eine städtebaulich ungewünschte Prägung zu führen. Durch die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz räumt die Gemeinde den Eigentümern die weitere Nutzung der Ferienwohnungen ein, verfolgt jedoch auch das langfristige Ziel die Ortslage Malchow in Richtung des festgesetzten Nutzungskataloges eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Dörflichen Wohngebietes zu entwickeln.

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich 2 wird eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, da dieser Betrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstwahrscheinlich nicht mehr zulässig wäre. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Landwirtschaftlichen Betriebes auf Flurstück 52 in der Flur 2, Gemarkung Malchow sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erneuerungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Neuerrichtung des Betriebes einzelfallbezogen zu entscheiden. Sollte eine Neuerrichtung gänzlich dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechen, könnte diese untersagt werden. Ist eine Neuerrichtung bspw. Folge eines Brandes, ist es naheliegend, dass die Gemeinde dieser zustimmen würde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes, sofern sie den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen, nach §§ 34 bzw. 35 BauGB richtet.

2.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 beträgt ca. 9,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	64 060
Dörfliches Wohngebiet	18 370
Verkehrsflächen	16 640

Plangebiet, Summe	99 070
--------------------------	---------------

3. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Planungskosten für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 trägt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

5. Umweltbelange

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 werden keine Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt oder sonstige baulichen Vorhaben vorbereitet. Alle baulichen Vorhaben im Geltungsbereich sind nach §§ 34 bzw. 35 BauGB durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zu genehmigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen.

Mit der Regulierung der zulässigen Ferienwohnungen und der Stärkung des Wohncharakters der Ortslage Malchow ist mit insgesamt weniger touristisch motiviertem Besucherverkehr zu rechnen. Folglich wird es zu einer weniger intensiven Nutzung des Naturraumes im Bereich von Malchow kommen.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich entschieden, die Planung im Regelverfahren durchzuführen. Dementsprechend ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geäußert.

Für den Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 mit einer Größe von ca. 9,9 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Malchow dar.

Der räumliche Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland, im Süden durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Grünland, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland sowie im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.



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

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Landschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ BNatSchG▪ NatSchAG M-V
-------------------	---

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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

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

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Naturräumliche Gliederung

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

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

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

- Im Südwesten der Insel ist das Naturschutzgebiet (N126) „Fauler See/ Rustwerder“ verzeichnet. IM Nordosten der Insel Poel befindet sich ein weiteres Naturschutzgebiet (N6) „Insel Langenwerder“ (siehe Karte 11),
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Ebenso wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen.

Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA-Gebietes ausgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zur Ortslage Kirchdorf sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes sind keine Fachgutachten vorgesehen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Der Geltungsbereich 3 wird im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 43 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Geltungsbereich 1 und 2 werden als Wohngebiete (Siedlungslagen), Geltungsbereich 3 ist als Sondergebiet (Gewerbe- u. Verkehrsflächen, landw. Produktionsanlagen) dargestellt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete von internationaler und nationaler Bedeutung

Die Insel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet)

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“, in ca. 50 m Entfernung
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt angrenzend

Mit Ausnahme des Naturschutzgebietes (NSG) NSG 126 „Fauler See - Rustwerder/Poel im Südwesten der Insel sowie die zu Poel gehörige Insel Langenwerder (NSG 006) nördlich von Poel gelegen, verfügt die gesamte Insel über keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Insel und hat einen ausreichenden Abstand zu den oben genannten Gebieten.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Malchow. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Sicherung der Wohnfunktion. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Geschützte Biotope

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Malchow. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Sicherung der Wohnfunktion.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

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

3.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen

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

Basisszenario

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

Lärmimmissionen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Visuelle Wahrnehmung

Die Ortslage Malchow befindet sich südöstlich des Hauptortes Kirchdorf, im Osten der Ostseebad Insel Poel und erstreckt sich entlang der Inselstraße in Richtung Vorwerk.

Erholungsnutzung

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnnutzung mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen vorhanden. Ebenso befindet sich in der Ortslage die Norddeutsche Pflanzenzucht Hans Georg Lembke KG mit Schaugarten der Hochschule Wismar.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es geht hierbei nicht um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

Erholungsnutzung

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend

verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Sicherung der Wohnfunktion ist von einer Verbesserung für das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

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

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

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

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*

6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

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

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

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

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einer Baumschutzsatzung (Stand: 15. Juni 2020). Hier werden zusätzlich Bäume geschützt, die nicht vom § 18 NatSchAG M-V erfasst werden. Gemäß § 2 Baumschutzsatzung sind folgende Bäume geschützt:

1. *Eichen, Ilex, Eiben ab 30 cm Stammumfang.*
2. *Pappeln und Weiden ab 90 cm Stammumfang.*
3. *Alle übrigen Laub- und Nadelgehölze ab 60 cm Stammumfang.*
4. *Mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.*
5. *Alle freiwachsenden Hecken mit einer durchschnittlichen Höhe von mindestens drei Metern. Als freiwachsende Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen aus Laubgehölzen und/oder Eiben ab einer Länge von 15 Metern.*
6. *Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund des NatSchAG M-V oder des Baugesetzbuches (BauGB) als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1,2 oder 3 nicht vorliegen.*
7. *Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund § 8 dieser Satzung als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1, 2 oder 3 nicht vorliegen.*

Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden zu messen. Ist eine Messung in dieser Höhe aufgrund einer fehlenden Stammverlängerung nicht möglich, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz für die Bemessung maßgeblich. Gleiches gilt bei mehrstämmigen Bäumen.

Nicht unter diese Satzung fallen:

1. *Bäume und freiwachsende Hecken in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie dem betrieblichen Zweck dienen.*
2. *Obstbäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sowie in Hausgärten.*
3. *Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe, Ginkgo und Nadelbäume der Gattung Pinus.*
4. *Bäume und freiwachsende Hecken in denkmalgeschützten Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie gestalteten Landschaftsteilen gemäß Begriffsbestimmungen des § 2 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), die mit ihren Abgrenzungen in der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege M-V festgelegt sind, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes erstellt wurde.*
5. *Bäume und freiwachsende Hecken, soweit sie nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes oder NatSchAG M-V geschützt sind; und*
6. *Abgestorbene, umgebrochene und umgeworfene Bäume oder freiwachsende Hecken*

Gemäß § 3 der kommunalen Baumschutzsatzung ist es verboten:

1. *Die Beseitigung geschützter Bäume und freiwachsender Hecken sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Hierzu zählt auch die wesentliche Veränderung der arttypischen Erscheinungsform eines Baumes oder einer freiwachsenden Hecke. Das Verbot umfasst alle Schädigungen, Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches sowie des Baumstammes, insbesondere aber:*
 - a. *Das Kappen, Kürzen oder Fällen von Bäumen und freiwachsenden Hecken;*
 - b. *Das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume oder freiwachsenden Hecken gefährden oder beschädigen;*
 - c. *Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich, sowie das Lagern von Baumaterialien;*
 - d. *Das Befestigen des Wurzelbereiches mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasser- und/oder luftundurchlässigen Decke;*
 - e. *Das Ausbringen von Herbiziden;*
 - f. *Das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben oder Abwässern;*
 - g. *Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen*
 - h. *Das Anwenden von auftauenden Mitteln bei Schnee oder Eisglätte; sowie*
 - i. *Das Anlegen von Feuer.*

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biologische Vielfalt

Mit dem hier vorliegenden einfachen Bebauungsplan erfolgt die Betrachtung einer bestehenden Siedlungslage. Daraus schlussfolgernd besitzt das Plangebiet eine geringe biologische Vielfalt.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow, Ostseebad Insel Poel. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären.

Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

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

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

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

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln. Zusätzlich zum baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist auch die gemeindliche Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu beachten.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes werden keine Baumfällungen angeregt bzw. vorbereitet. Deshalb entfällt eine nähere Betrachtung der Baumschutzbelange an dieser Stelle.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate und geschützten Arten ungestört.

Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der (ggf.) notwendigen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

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.

In der LINFOS-Datenbank sind für Bereich im nördlichen Gemeindegebiet von der Ostseebad Insel Poel folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley- Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluß, eben bis wellig

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt im Zuge der Überplanung der Ortslage Ostseebad Insel Poel zu keiner wesentlichen Änderung der Bodenstruktur.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Bodenfunktionen würden bei Nichtdurchführung der Planung keine weitere Verschlechterung erfahren.

Bewertung – Schutzgut Boden

Es geht um die Sicherung der Wohnfunktion und im Wesentlichen nicht um zusätzliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung. Dementsprechend ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

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

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Bewertung – Schutzgut Wasser

Durch die Überplanung einer bestehenden Ortslage ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

3.6 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

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

Basisszenario

Bei Malchow handelt sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner wesentlichen Änderung der Ortslage und zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist die Erweiterung weiterer Ferienwohnungen anzunehmen.

Bewertung – Schutzgut Fläche

Die städtebauliche Überplanung einer Siedlungslage und damit eines anthropogen vorbelasteten Bereiches ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

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

Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 % der ausgeglichene Temperaturjahresgang von 8,0 °C deutlich weniger Frosttage (76 pro Jahr) als

auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung. (vgl. *GLRP II 2.4.1 Klima und Luft- Gegenwärtiger Zustand*)

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine Änderungen der Siedlungslage, die zu einer Veränderung des Klimas beitragen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenso keine Veränderung der derzeitigen Klimaparameter zu erwarten.

Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Ortslage Malchow bekannt, die beeinträchtigt werden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmälern muss vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

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

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Nachfolgend ist eine zusammenfassende Darstellung des Landschafts- bzw. Ortsbildes der Siedlungslage Malchow.

Die Inselstraße ist die Hauptverkehrsstraße der Ortslage Malchow. Die vorhandene Bebauung befindet sich ausnahmslos auf der östlichen Seite der Inselstraße. Westlich der Ortslage befinden sich Ackerflächen, insbesondere die der Norddeutschen Pflanzenzucht Hans Georg Lembke KG (NPZ). Neben der Wohn- und Ferienwohnnutzung befinden sich in der Ortslage einige großformatige Gebäude für die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Entlang der Straße sowie zwischen den Gebäuden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Östlich der bebauten Bereiche der Ortslage befinden sich die Salzwiesen und die Ostsee.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziel kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation werden keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gesehen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

Es ist darauf zu verweisen, dass im Allgemeinen beispielsweise der Boden mit den spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes interagiert. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch sind diese im vorliegenden Fall aufgrund der Art der Überplanung der Ortslage als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutarbeitung berücksichtigt.

Für die vorliegende Planung können keine Wechselwirkungen zwischen Schutzgebieten festgestellt werden, die erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und Überplanung einer Siedlungslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 werden keine Abrissarbeiten oder Erweiterungen der Bebauung vorbereitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnfunktion.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Siedlungslage.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung wurden Schutzgutbezogen betrachtet. Generell steht hier die Stärkung der Wohnfunktion in Malchow im Vordergrund.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die vorliegende Planung betrifft explizit die Ortslage Malchow. Eine Prüfung alternativer Standort entfällt.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde hat sich bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mit den naturräumlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt. Mit der Aufstellung des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes wird die Ausweitung der Bebauung sowie die Art der Nutzung eingeschränkt. Somit sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

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

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

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden wurden im Wesentlichen Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Es wurden schutzgutbezogen jeweils eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen für den hier vorliegenden Entwurf bestanden nicht.

Aufgrund der hier folgten Planungsziele sind die Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange stark begrenzt.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

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

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und

damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 9,9 ha und umfasst in der Ortslage Malchow drei Geltungsbereiche (Gb) (Gb 1: 6,0 ha; Gb 2: 1,9 ha und Gb 3: 2,0 ha)

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Malchow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnutzung innerhalb der Ortslage. Es werden im wesentlichen Flächen des bestehenden Siedlungsraumes überplant.

Mit den hier verfolgten Planungszielen sind keine direkten Eingriffe in den Bestand von gesetzlich geschützten Einzelbäumen oder Baumreihen /Alleen (§§18/19 NatSchAG M-V) sowie Eingriffe von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V) gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt und somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären. Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die hier verfolgten Planungsziele keine gravierenden negativen Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zu erwarten sind.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Literatur

FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

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

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

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

Ostseebad Insel Poel, den

Gabriele Richter, Bürgermeisterin