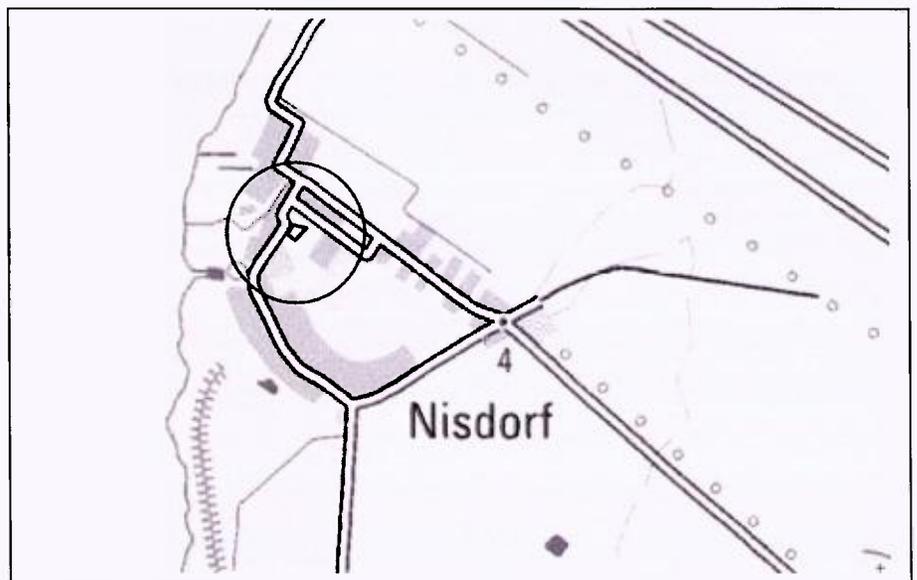

Gemeinde Altenpleen

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **O L A F**
Regionaleentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

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.....	13
5.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	13
5.7	Verwendete Quellen und Materialien	13
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
7.1	Nutzungen und Bebauung	14
7.2	Umweltauswirkungen.....	15
8	Abschließende Erläuterungen	15
8.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	15
8.2	Rechtsgrundlagen	15

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 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Etwa 10 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches dem Schutz nach § 20

NatSchG MV unterliegt. Hier ist darauf zu achten, dass der Pferdemist nicht in der Nähe des Gewässers gelagert wird, um den Eintrag von Nährstoffen zu vermeiden.

4.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen keine gemäß §§ 12 und 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Die Kartierung aus dem Ursprungsplan sowie die Überlagerung eines aktuellen Luftbildes mit dem Geltungsbereich ergaben, dass sich die Bäume außerhalb befinden. Der Schutz der Bäume ist weiterhin durch die Festsetzungen des Ursprungsplans sichergestellt.

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 Ursprungsplan 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 Ortsbild 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.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Teilfläche einer gepflegten Parkanlage mit einzelnen Gehölzen, einem Spielplatz, einem Pferdestall mit angrenzendem Paddock und Wegen dar. Im Umfeld des Plangebietes stehen innerhalb der Parkanlage ein Gutshaus mit Nebengebäuden und einem Spielplatz, einem locker verteilten Gehölzbestand aus Gebüsch und z.T. großen Bäumen und großen gepflegten Rasenflächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, der in die Parkanlage integriert ist und gepflegt wird.

Ziel der Planung ist die nachträgliche Legalisierung der Pferdehaltung im Plangebiet. Alle anderen Nutzungen werden nicht geändert (vgl. Kap. 3). Der vor einigen Jahren abgebrannte Pferdestall wurde bereits wieder aufgebaut. Dementsprechend resultieren aus der Planung keine zukünftigen baulichen Änderungen, so dass baubedingte Verbotstatbestände ausgeschlossen sind. Es sind somit ausschließlich anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu betrachten.

5.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schadigungsverbot (§ 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 Fortpflanzung-, 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

Auf dem Gutsgelände befinden sich zahlreiche alte Bäume sowie Gebäude, so dass potentielle Quartierstrukturen (Sommer- und Winterquartiere) für Fledermäuse vorkommen. Darüber hinaus bieten die Parkflächen mit Tümpeln, Gehölzen und Tierhaltung ein potentiell insektenreiches Nahrungsangebot für Fledermäuse dar, so dass das Plangebiet auch als Nahrungshabitat nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Da durch die Planung keine potentiellen Quartierstrukturen zerstört werden, eine umfassende Nutzungsänderung nicht geplant ist und der Geltungsbereich nur einen geringen Teil des potentiellen Nahrungsrevieres der lokalen Populationen darstellen kann, sind die potentiellen Vorkommen der Fledermausarten nicht prüfrelevant. Negative Auswirkungen auf Fledermäuse sind ausgeschlossen.

Für die bodenlebenden Säugetiere (Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus) und den Schweinswal sind offensichtlich keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden, so dass Vorkommen dieser Arten sicher ausgeschlossen sind.

Amphibien

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, mit teils naturnahen Ausprägungen. Ca. 130 m westlich verläuft ein Bach und in ca. 300 m Entfernung beginnt die Ostsee. Da im Plangebiet selbst keine Gewässer vorkommen, sind Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten aller Amphibienarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sicher ausgeschlossen. Da der Pferdestall keine großräumige Barrierewirkung aufweist, sind auch Zerschneidungen wichtiger Wanderwege sicher ausgeschlossen. Theoretisch möglich sind Zerstörungen von Landlebensräumen.

Die Rotbauchunke ist stark wassergebunden und benötigt als Laichgewässer und Sommerlebensraum stehende, sich schnell erwärmende Gewässer mit dichtem sub- und emersen Makrophytenbestand, die in der Umgebung des Plangebietes nicht vorkommen. Ihre Winterquartiere befinden sich meist in unmittelbarer Nähe zum Laichgewässer, selten weiter als 500 m entfernt. Vorkommen in der weiteren Umgebung sind nicht bekannt (Kartenportal Umwelt MV), so dass Vorkommen im Plangebiet sicher ausgeschlossen sind.

Die Kreuzkröte besiedelt außerhalb von Küstenüberflutungsgebieten Abgrabungsflächen aller Art, Truppenübungsplätze mit Kleingewässern und wassergefüllten Fahrspuren, Industrie- und Gewerbeflächen, Bauvorbereitungsflächen sowie Pfützen auf unbefestigten Wegen. Sie benötigt grabbare Substrate in Laichgewässernähe, alternativ auch Kleinsäuger- und andere Tierbaue. Geeignete Lebensräume kommen im Umfeld des Plangebietes nicht vor, so dass Vorkommen der Kreuzkröte sicher ausgeschlossen sind.

Die Wechselkröte ist an extreme Standortbedingungen sehr gut angepasst und bevorzugt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Offenlandhabitate mit grabfähigen Böden und fehlender oder lückiger und niedrigwüchsiger Gras- und Krautvegetation. Landhabitate sind v.a. Abgrabungen wie Kies-, Sand- und Lehmgruben mit vegetationsfreien und Ruderalflächen, Bahndämme, Schuttplätze, Abraumhalden, Trocken- und Halbtrockenrasen, offene Küstendünen, Deiche, Gärten, Friedhöfe, Obstplantagen. Geeignete Lebensräume kommen im Umfeld des Plangebietes nicht vor, so dass Vorkommen der Wechselkröte sicher ausgeschlossen sind.

Der Laubfrosch bewohnt wärmebegünstigte, reich strukturierte Biotope wie Uferzonen von Gewässern und angrenzende Stauden- und Gebüschgruppen, Waldränder oder Feldhecken. Die Laichgewässer sind bevorzugt besonnt und stark verkrautet. Als Sommerlebensraum dienen u. a. Schilfgürtel, Gebüsche und Waldränder, Feuchtwiesen und vernässte Ödlandflächen. Winterquartiere befinden sich in Wurzelhöhlen, Erdhöhlen und dergleichen. Die Art gilt als vergleichsweise wanderfreudig und kann mehrere km zurücklegen. Der Teich südlich des Plangebietes ist aufgrund der gepflegten Uferbereiche nur bedingt als Laichgewässer geeignet, das Plangebiet ist als trockene und gepflegte Parkfläche mit einzelnen Gehölzen, einem Spielplatz, einem Paddock als Landlebensraum nicht geeignet, potentielle Winterquartiere sind hier nicht zu erwarten. Geeignete Lebensräume kommen im Einflussbereich des Plangebietes nicht vor, wichtige Wanderwege sind nicht zu erwarten, so dass Vorkommen des Laubfrosches sicher ausgeschlossen sind.

Die Knoblauchkröte besiedelt Laichgewässer, die meist eutroph und ganzjährig wasserführend sind. Bevorzugt werden Kleingewässer wie Sölle, Weiher, Teiche und Altwässer aber auch Seen, Moorgewässer und durch anthropogene Nutzung entstandene Abgrabungsgewässer. Wichtig ist das Vorhandensein gut ausgeprägter Vertikalstrukturen zur Befestigung der Laichschnüre. Die Winterquartiere sind subterrestrisch. Geeignete Lebensräume kommen im Umfeld des Plangebietes nicht vor, wichtige Wanderwege sind nicht zu erwarten, so dass Vorkommen der Knoblauchkröte sicher ausgeschlossen sind.

Habitate des Moorfrosches zeichnen sich durch hohe Grundwasserstände aus. Besiedelt werden v.a. Teiche, Weiher, Altwässer und Sölle, gefolgt von Gewässern in Erdaufschlüssen, Gräben, sauren Moorgewässern und Uferbereichen von Seen. Landhabitate sind v.a. Sumpfwiesen und Flachmoore, sonstige Wiesen und Weiden sowie Laub- und Mischwälder mit hohem Grundwasserstand. Als Land- und Tagesverstecke werden gerne Binsen- und Grasbulten oder ähnliche vor Austrocknung schützende Strukturen genutzt. Die Überwinterung findet zumeist in frostfreien Landverstecken, bevorzugen vor allem in lichten und feuchten Wäldern mit einer geringen Strauch-, aber artenreichen Krautschicht, aber auch in Dränrohren, in Kellern oder in Bunkern außerhalb von Gebäuden. Im Plangebiet sind keine geeigneten Landlebensräume vorhanden. Durch die Planung werden keine Wanderwege zerschnitten. Vorkommen sind sicher ausgeschlossen,

Die Laichgewässer des Springfrosches reichen von in Braundünen eingebetteten ehemaligen Strandseen und dystrophen Moorgewässern im Küstenbereich über Waldweiher bis zu kleinen Teichen und Gräben; sonnenexponierte und vegetationsreiche Gewässer werden bevorzugt. Landlebensräume liegen in Laubwäldern auf sehr unterschiedlichen Standorten, bevorzugt wird ein hoher Deckungsgrad der Krautschicht sowie ein hoher Totholzanteil. Von besonderer Bedeutung sind Bestände mit unvollständigem Kronenschluss sowie Lichtungen und Waldwege. Die Überwinterung findet in der Regel an Land in einer Entfernung von 200-1000 m zum Laichgewässer statt. Geeignete Lebensräume kommen im Umfeld des Plangebietes nicht vor, wichtige Wanderwege sind nicht zu erwarten, so dass Vorkommen der Springfrosches sicher ausgeschlossen sind.

Der Kleine Wasserfrosch besiedelt v.a. moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher, daneben auch Wiesengräben, eutrophe Weiher der offenen Landschaft und Erlenbruchgewässer. Den Winter verbringt er meist in unterirdischen Verstecken an Land, meist in Wäldern, Entfernung zum Wohngewässer i.d.R. bis etwa 200-500 m entfernt. Aufgrund der Verbreitung der Art und fehlender Lebensräume sind Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches sicher ausgeschlossen.

Laichgewässer des Kammmolches sind natürliche Kleingewässer und Kleinseen, aber auch Teiche und Abgrabungsgewässer. Bevorzugt werden sonnenexponierte Gewässer mit gut entwickelte Submersvegetation und ausreichend offenen Wasserflächen sowie fehlendem bzw. geringem Fischbesatz, häufig inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Landlebensräume sind oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und meist weniger als 1000 m entfernt. Es werden Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder genutzt. Steine, Totholz, Kleinsäugerbaue und andere Kleinhöhlen, Lesestein-, Laub- und Reisighaufen sowie Holzstapel dienen als Tagesverstecke. Häufig liegen die Winterquartiere in ähnlichen, frostfreien Strukturen oder in tieferen Bodenschichten der Landlebensräume. Überwintert jedoch auch in Kellern und vereinzelt in Gewässern. Potentielle Laichgewässer befinden sich rund um das Gutsgelände auf den umgebenen Ackerflächen. Als Landlebensraum und Winterquartier sind die Siedlungs- und Parkanlagen von Nisdorf grundsätzlich geeignet. Der Kammmolch wird vertiefend betrachtet.

Kriechtiere

Schlingnattern besiedeln trockenwarme, kleinräumig gegliederte Lebensräume, die sowohl offene, oft steinige Elemente (Felsen, Steinhaufen/-mauern), liegendes Totholz sowie niedrigen Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen und Gehölzen aufweisen. Geeignete Lebensräume kommen im Plangebiet nicht vor, Vorkommen von Schlingnattern sind ausgeschlossen.

Die Zauneidechse besiedelt verschiedene, v.a. auch durch den Menschen geprägte Lebensräume. Entscheidend für ihr Vorkommen ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- und Versteckplätze (z.B. Steinschüttungen, Ansammlungen von Totholz) sowie bewuchsfreie Flächen mit geeignetem Untergrund zur Eiablage. Winterquartiere müssen frostfrei sein, sie befinden sich v.a. unterirdisch in Höhlen, unter Steinhaufen u.ä.. Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen sind Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

Weichtiere

Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet sind Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke und der Gemeinen Flussmuschel im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

Fische

Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet und der Lebensraumsprüche sind Vorkommen des Europäischen Störs im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

Käfer

Der Große Eichenbock und der Eremit sind auf das Vorkommen von alten Laubbäumen angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer und der Breitrand sind auf Gewässer angewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Verbreitung dieser Arten. Vorkommen von Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sicher ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Der Große Feuerfalter bewohnt Seggenrieder, Überflutungsbereiche von Seen, naturnahe Feuchtwiesen, Torfstiche usw. Der Blauschillernde Feuerfalter bewohnt nährstoffreiche Feuchtwiesen und Feuchtbrachen mit Beständen der Futterpflanze *Polygonum bistorta*. Der Nachtkerzenschwärmer bewohnt Lichtungen, Schlagfluren, Schneisen von Wäldern mit den Raupenfutterpflanzen Nachtkerze, Weidenröschen und Blutweiderich. Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume im Plangebiet sind Vorkommen der drei Schmetterlingsarten sicher ausgeschlossen.

Gefäßpflanzen

Die Gefäßpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommen, benötigen feuchte bis nasse, nährstoffarme, teils moorige Lebensräume. Lediglich die Sand-Silberscharte wächst als Pionierart auf offenen Sandtrockenrasen mit starker lückiger Vegetation. Im Plangebiet finden alle Arten keine geeigneten Standortbedingungen, so dass Vorkommen der sechs Gefäßpflanzenarten sicher ausgeschlossen sind.

Europäische Vogelarten

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum für Gehölzbrüter. Zu erwarten sind Gebüsch-, Gehölzfrei- sowie Nischen- und Höhlenbrüter, die in halboffenen Lebensräumen, wie die vorhandene Parklandschaft regelmäßig ihre Lebensräume finden. Arten der großflächigen Waldinnengebiete hingegen können ausgeschlossen werden. Typische Arten sind u.a. Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Mönchs-, Garten- und Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blau- und Kohlmeise, Bunt- und Grünspecht, Rabenkrähe.

Offenlandbrüter sind aufgrund der vorkommenden Gehölzstrukturen und der fehlenden Weitsichtigkeit sicher ausgeschlossen.

Möglich sind auch Vorkommen von Gebäudebrütern sowohl am Pferdestall innerhalb des Plangebietes sowie in und an den Gebäuden auf dem Gutsgelände. Typische Arten sind z.B. Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Star oder Dohle.

Die Artengruppen Gehölz- und Gebäudebrüter werden vertieft betrachtet.

5.5 Konfliktanalyse

Kammolch

Die Siedlungs- und Parkanlagen von Nisdorf sind grundsätzlich als Landlebensraum und Winterquartier geeignet. Das Plangebiet selbst weist als trockene und gepflegte Parkfläche mit einzelnen Gehölzen, einem Spielplatz, einem Pferdestall und einem Paddock jedoch keine besonderen Strukturen auf, die zur Überwinterung benötigt werden. Somit können bau- und anlagebedingte Zerstörungen von Ruhestätten sicher ausgeschlossen werden. Wichtige Wanderwege durch das Plangebiet sind nicht erkennbar. Durch den Pferdestall entstehen keine Strukturen (wie Schächte oder Gullys), die für Kammolche als tödliche Falle dienen können. Durch die Pferdehaltung sind keine betriebsbedingten Gefährdungen erkennbar. Insgesamt sind prüfungsrelevante Vorkommen des Kammolches ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Gehölzbrüter (alle Arten)

Aufgrund der geringen Größe und der wenigen vorkommenden Gehölzstrukturen sind im Plangebiet selbst nur einzelne Brutplätze der Gehölzbrüter zu erwarten. Durch den Neubau des Pferdestalls wurden keine Gehölze beseitigt, so dass es zu keiner anlagebedingten Zerstörung von Fortpflanzungsstätten gekommen ist. Auch ein Verlust von wichtigen Teil- oder Nahrungshabitaten der Brutreviere der Gehölzbrüter ist mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen. Durch die Pferdehaltung kann es lokal zu einer Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit kommen, wenn Pferdefutter für die Brutvögel erreichbar ist, oder durch Insekten, die durch die Pferdenutzung angezogen werden. Der Pferdestall hat keine großflächigen Glasscheiben, die zu einer Erhöhung des Vogelschlags führen können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Gebäudebrüter (alle Arten)

Im Plangebiet sind Vorkommen von Mehl- und Rauschwalbe sowie von Haus- und Feldsperling am neuen Pferdestall möglich. Im weiteren Umfeld befinden sich potentielle Fortpflanzungsstätten der genannten und weiterer Gebäudebrüter. Durch den Pferdestall sind somit neu potentielle Fortpflanzungsstätten hinzugekommen. Da der alte Pferdestall bereits vor Jahren abgebrannt ist, sind durch den Neubau keine Fortpflanzungsstätten zerstört worden. Durch die Pferdehaltung kann es lokal zu einer Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit kommen, wenn Pferdefutter für die Brutvögel erreichbar ist, oder durch Insekten, die durch die Pferdenutzung angezogen werden. Der Pferdestall hat keine großflächigen Glasscheiben, die zu einer Erhöhung des Vogelschlags führen können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

5.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen gemäß § 44 Abs. 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen durchzuführen. Dazu ist ein artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

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)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Informationen zu Arten. Stand November 2023.
- Arten der Anhänge II, IV, und V der FFH-Richtlinie. Homepage des LUNG MV: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm. Stand November 2023
- Lebensräume und Arten – FFH-Arten (Anh. II FFH-RL) und Vogelarten (VS-RL). Homepage des BfN: <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Art.jsp>. Stand November 2023

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Die Begründung wird gebilligt.

Altenpleen, den 22.07.2024


.....
(Der Bürgermeister)

