



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienpark Gollwitz"

begrenzt im Norden durch die Sportflächen und Stellplätze des Inselhotels, im Osten durch private Grundstücke und im Süden und Westen durch Ackerflächen

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

02.08.2010

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft

Dipl. Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

Mecklenburger Straße 52
23966 Ulsner

Tel. 03841-28 75 97/98
Fax 03841-28 75 99

www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für den "Ferienpark Gollwitz"

Teil 1 Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
2.4 Verkehrserschließung	6
2.5 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	8
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	8
4. Immissionsschutz	9
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	10
6. Sonstiges	10

Anlage – Schalltechnische Stellungnahme

Teil 2 Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

In der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortslage Gollwitz, erfolgt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Sondergebiet "Ferienpark Gollwitz".

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienpark Gollwitz" wurde von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erstmalig am 18.08.1997 aufgestellt. Der Bebauungsplan hat das Aufstellungsverfahren vollständig durchlaufen und wurde am 14.12.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des damaligen Ministeriums für Arbeit und Bau MV erfolgte am 05.01.2000 mit Maßgaben und Auflagen. Diese wurden von der Gemeinde erfüllt. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte jedoch nicht. Aufgrund der Nichteinhaltung der Überleitungsfristen des novellierten Baugesetzbuches wurde der von der Gemeinde beschlossene Bebauungsplan am 21.06.2006 gegenstandslos.

Von den angestrebten und im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen 66 Ferienwohneinheiten wurden bislang 30 Einheiten realisiert. Die Eigentümer beabsichtigen nunmehr, die restlichen Einheiten umzusetzen und den Ferienpark Gollwitz auch gestalterisch seiner vorgesehenen Form zuzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig, da der gesamte Ferienpark rechtlich im Außenbereich steht und daher keine Baugenehmigungen erteilt werden können.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verbindet die Gemeinde zeitgleich die Absicht, die im Ursprungsplan vorgesehene starke Verdichtung, soweit mit der Grundstücksfläche vereinbar, aufzulösen. Insbesondere das östlich der Hoffläche geplante Ferienhaus soll einen neuen Standort erhalten. Damit reagiert die Gemeinde auf die Erfordernisse eines heute zeitgemäßen Ferienhausgebietes.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Insel Poel, im Südwesten der Ortslage Gollwitz. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 1,3 ha großes Gebiet, das die Flurstücke 3 und 4 der Flur 3, Gemarkung Gollwitz beinhaltet. Es wird begrenzt im Norden durch die Sportflächen und Stellplätze des Inselhotels, im Osten durch private Grundstücke und im Süden und Westen durch Ackerflächen.



Ortslage Gollwitz, Quelle: GAIA MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den südlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauGB und den nördlichen Teil als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. In diesem Bereich befindet sich eine private Grünanlage mit einem Teich. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, Stand 14.11.2000, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner, Stand 04.06.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit der Ortslage Gollwitz befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) befindet sie sich im Ländlichen Raum, im Vorsorgeraum bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Fremdenverkehrsschwerpunktraum und im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Des Weiteren wurden große Teile der Insel Poel als FFH-Gebiet und als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Kirchdorf als Hauptort der Gemeinde ist als ländlicher Zentralort definiert.

Durch die Errichtung des Ferienparks Gollwitz können die Kapazitäten für den Tourismus auf der Insel Poel weiter ausgebaut werden und die Bedeutung des für die Insel wichtigen Fremdenverkehrssektors kann weiter gestärkt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden die Ausweisungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Insel Poel davon aus, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 befand sich das Plangebiet in einem seit längerem ungenutzten und städtebaulich unattraktiven Zustand. Noch vorhandene Gebäude wie eine Büro-/ Aufenthaltsbaracke, ein Heizgebäude und eine Kohlenlagerhalle standen leer und verfielen. Die Außenflächen waren durch eine starke Versiegelung mit Betondecken geprägt.

Im Vergleich dazu, hat sich das Plangebiet bis heute beträchtlich verändert. Bis auf eine Baracke wurde das Gebiet geräumt und zu großen Teilen bereits bebaut. Südlich der Baracke befindet sich noch eine Bauschutthalde. Dort wurden Teile des bei der Baufreimachung anfallenden Materials zwischengelagert. Innerhalb des Ferienparks befinden sich heute zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus mit insgesamt 30 der geplanten 66 Ferienwohnungen. Die Häuser wurden in zweigeschossiger Bauweise, mit Krüppelwalmdächern, die eine Dachneigung von unter 50° aufweisen, errichtet. Sie wurden mit roten Ziegeln gedeckt und besitzen eine gelbe Putzfassade. Für ein weiteres Ferienhaus wurde bereits die Bodenplatte erstellt. Das Gebäude wurde jedoch bislang nicht fertiggestellt.

Die Baracke, die derzeit als Abstell- und Gemeinschaftsraum genutzt wird, sowie die Bauschutthalde sollen im Zuge der Neubebauung entfernt werden.

Die für die jetzigen Nutzer der Ferienwohnungen erforderlichen Parkplätze befinden sich am östlichen Rand des Baugebietes. Von den Parkflächen führen befestigte Fußwege zu den verschiedenen Ferienhäusern sowie in das Ortszentrum Gollwitz. Zwischen bzw. vor den Häusern wurde eine begrünte Platz- bzw. Hofsituation geschaffen. Für Feriengäste mit Kindern steht im Nordosten des Gebietes ein Spielplatz zur Verfügung.

Die für den Ausgleich der Bebauung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden nur in Teilen umgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgte auf Teilflächen entlang der nördlichen und westlich Plangebietsgrenze. Im Norden des Plangebietes, auf dem speziell für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erworbenen Flurstück 4, der Flur 3, Gemarkung Gollwitz, befindet sich ein wasserführendes Soll. Im Bereich des Solls befinden sich etwa 10 schützenswerte Kopfweiden. Entlang der Plangebietsgrenzen sind teilweise Siedlungsgebüsche vorzufinden. Im südwestlichen Bereich existiert eine erhaltenswerte Erlenreihe (vgl. Bestandsplan in der Anlage). Die Topographie des Gebietes weist ein geringfügiges Gefälle in nord-östliche Richtung auf.



Bereits entstandene Ferienhäuser



Alte Baracke mit dahinter liegendem Bauschutt

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 9 entsprechend der Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 für das Sondergebiet "Ferienpark Gollwitz" soll Baurecht für zwei weitere Doppelhäuser und ein Einzelhaus für Ferienwohnungen geschaffen werden. Des Weiteren soll ein Gebäude mit ausschließlich Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen in diesem Gebäude reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Ursprungsplan um sechs Wohneinheiten. Die Fertigstellung des Ferienparks soll auf diesem Wege ermöglicht werden.

Die Planung sieht die Errichtung eines etwa 15 x 30 m großen Doppelhauses im Bereich der noch vorhandenen Baracke vor. Südlich davon soll, in Flucht mit der südlichen Grenze des Plangebietes, ein weiteres Doppelhaus mit den gleichen Maßen entstehen. Die jeweiligen Doppelhaushälften sollen beim Bau durch einen Versatz von 5 m untergliedert werden, um eine aufgelockerte Bauweise zu erreichen. Ziel ist es, die neuen Häuser an die Bauweise bzw. Gestaltung der bereits bestehenden Häuser anzupassen, um dem Ferienpark eine gleichmäßige und ansprechende Gestaltung zu geben. Je Haus werden 6 neue Ferienwohnungen zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird die Fläche für Stellplätze nach Norden und Süden erweitert um den nötigen Bedarf abzudecken.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll ein weiteres etwa 15 x 15 m großes Gemeinschaftsgebäude entstehen. In diesem sollen Aufenthaltsräume, Abstellräume z.B. für Fahrräder, Entsorgungseinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Waschmaschinenstellplätze untergebracht werden.

Bedingt durch die Korrektur einer ungenauen Darstellung im Ursprungsplan hat sich der Geltungsbereich des Plangebietes im Nordosten geringfügig geändert. Er verläuft nun korrekter Weise entlang der Grenze des Flurstücks 3 der Flur 1 der Gemarkung Gollwitz.

Die Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um eine ansprechende Gestaltung des kleinen Ferienhausgebietes zu gewährleisten. Zur weiteren Aufwertung und zum Ausgleich der geplanten Bebauung des Gebietes, sind verschiedene Hecken- und Baumpflanzungen sowie die Anlage einer Streuobstwiese nördlich der Ferienhäuser vorgesehen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Um ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Ferienparks Gollwitz zu schaffen, wurden die örtlichen Bauvorschriften in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung entwickelt.

Dementsprechend sind die Dächer als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° auszubilden. Für die Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht engoblierte und nicht glasierte (d.h. nicht glänzende) rote Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, sind die Fassaden in Anpassung an die vorhandene Bebauung als verputzte Flächen oder als rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk auszuführen. Die Putzfassaden sind nur in gebrochenen Tönen der

Farben weiß, gelb oder rot zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Anpassung an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Darüber hinaus soll aber auch vertretbarer Spielraum für andere Architekturlösungen geschaffen werden. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist generell nicht zulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Sondergebieten gemäß der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Damit soll die alternative Energienutzung gefördert werden. Mit Ausnahme von Glasflächen wird die Verwendung anderer reflektierender Dach- und Fassadenmaterialien aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Müllbehälter sollen sich ortsbildgerecht einfügen und deren Stellplätze begrünt werden. Einfriedungen sind nur aus Laubholzhecken einheimischer Arten oder als Drahtzaun bis 1,25 m Höhe in Verbindung mit einer Hecke herzustellen. Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechend würden.

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

2.4 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine, kurz hinter dem Ortszugang nach Westen abzweigende, bestehende Zufahrt. Sie erfährt durch das Planvorhaben keine Änderungen.

Die Zufahrt besitzt eine Länge von ca. 85 m und eine durchgehende Breite von 10 m. Sie ist daher für die Erschließung des Ferienhausgebietes sowie für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des Gebietes existieren derzeit ca. 30 Stellplätze. Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von insgesamt 30 weiteren Ferienwohnungen ermöglicht. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan die Ausweisung von weiteren ca. 40 Stellplätzen. Somit stehen den Nutzern der 60 Ferienwohnungen im Endausbau ca. 70 Stellplätze zur Verfügung.

Das im Grundbuch eingetragene existierende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Wohngrundstückes Gollwitz 2 wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen und entsprechend dargestellt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 beträgt rund 1,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sondergebiet (SO)	4530
<i>Sondergebiet SO 1</i>	4100
<i>Sondergebiet SO 2</i>	430
Verkehrsflächen	410
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	100
Grünflächen	4080
<i>Zierrasen</i>	2560
<i>Spielplatz</i>	290
<i>Uferrandbepflanzung</i>	380
<i>Streuobstwiese</i>	850
Wasserflächen	320
Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze	1990
Flächen mit Bindungen	370
Flächen zum Anpflanzen	1150
Σ Plangebiet	12 950

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird indirekt vom Zweckverband Wismar mit Trinkwasser versorgt. Eine vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich im Bereich des Hotel "Ferienpark Insel Poel" (FIP). Von hier zweigt derzeit eine Unterverteilung in das Plangebiet zur Versorgung der Ferienwohnungen ab. Vor Baubeginn werden sich die Eigentümer rechtzeitig mit dem Zweckverband Wismar in Verbindung setzen, um die benötigte Wasserversorgung sicherzustellen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, die in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erarbeitet wurde. Aus dieser geht hervor, dass zur Erstbrandbekämpfung die Tankfahrzeuge der Feuerwehren zum Einsatz kommen, während die Dauerbrandbekämpfung über den sich im Zentrum der Ortslage Gollwitz befindenden Teich erfolgt. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Gollwitz existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend über ein vorhandenes Pumpwerk in die Abwasserdruckleitung geführt. Von dort erfolgt die Überleitung zur Kläranlage in Kirchdorf.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung in das Weidensoll, den Teich im Norden des Geltungsbereiches, zuzuführen. Von dort aus erfolgt die Überleitung in die bestehende Vorflut.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e-on/e.dis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Ein Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist in Gollwitz nicht vorhanden. Die Heizungen werden vorwiegend mit Öl oder Flüssiggas betrieben. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Neuaufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen im Plangebiet nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet. In der Planzeichnung ist die künftige Anlage der Stellplätze dargestellt. Bei der geplanten Parkplatztiefe von 4,5 m bis 5,0 m ist eine Wendemöglichkeit für 3-Achs-Entsorgungsfahrzeuge innerhalb der ausgewiesenen ca. 6 m breiten Fahrgasse zwischen den senkrecht angeordneten Stellplätzen gegeben. Ein Wenden mit einmaligen Rückstoßen ist hier möglich. Dies wurde an

Hand einer digitalen Schleppkurvenschablone für 3-achsige Müllfahrzeuge überprüft. Die Anforderungen der RAST 06 werden beachtet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Eine noch vorhandene Baracke, deren Abriss vorgesehen ist, ist mit einem Asbestdach eingedeckt. Die Entsorgung der asbesthaltigen Abfälle ist nur durch dafür zugelassene Firmen vorzunehmen. Das erfordert, dass Arbeiten an asbesthaltigen Abfällen nur unter Nachweis der Sachkunde nach der Gefahrstoff VO v. 01.01.2005, Anhang II (TRGS 519) und unter vorheriger Anmeldung beim Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin durchgeführt werden dürfen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Prinzipiell ist nur eine auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle, zu erkennen. Diese besteht aus dem sich im Südosten des Plangebietes befindenden Parkplatz, der vor allem von Tagestouristen genutzt wird und der als Strandparkplatz ausgewiesen wurde.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 wurde eine schalltechnische Untersuchung von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG bzgl. der genannten Immissionsquelle erarbeitet. Der Untersuchung liegen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Orientierungswert für Ferienhausgebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten wird. Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. (vgl. Schalltechnische Stellungnahme inkl. Rasterlärnkarte in der Anlage)

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft. Die Planungskosten werden vollständig von der privaten Eigentümergemeinschaft übernommen, die Gemeinde wird von allen Kosten freigestellt.

Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die privaten Eigentümer, auf deren Grundstück die Eingriffe verursacht werden.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Vorhandene Drainleitungen und andere Rohrleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen oder zu ersetzen.

Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	12
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	14
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	14
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	18
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	18
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	18
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	19
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	19
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	19
2.2. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	20
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
2.3.1 Schutzgut Mensch	20
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
2.3.3 Schutzgut Boden	21
2.3.4 Schutzgut Wasser	21
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	22
3. Zusätzliche Angaben	26
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	26
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	26
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

Anlage 1 – Bestandsplan

Anlage 2 – Flächenermittlung Eingriff / Ausgleich

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel beabsichtigt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Sondergebiet "Ferienpark Gollwitz". Mit der Aufstellung soll Baurecht im Sondergebiet des Ferienparks Gollwitz für zwei weitere Doppelhäuser und ein Einzelhaus mit Ferienwohnungen sowie für ein Haus mit Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden, um so das vor Jahren begonnene Bauvorhaben des Ferienparks vollständig fertig zu stellen.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 1,3 ha liegt im nördlichen Teil der Insel Poel im Südwesten der Ortslage Gollwitz.

Für die Bearbeitung standen die Vermessungsunterlagen zum Bebauungsplan, die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der Vorentwurf zum Bebauungsplan zur Verfügung.

Die übergebenen Unterlagen sind mit Erhebungen vor Ort komplettiert worden. Es wurden der vorhandene Gehölzbestand und die vorkommenden Biotoptypen aufgenommen und bewertet.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Erste Fortschreibung September 2008, Landesamt für Umwelt und Natur M-V
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M- V) vom 23.02.2010
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Gollwitz. Es schließt die Flurstücke 3 und 4 der Flur 3, Gemarkung Gollwitz mit einer Größe von rund 1,3 ha ein. Das Gebiet wird von der Gemeindestraße, aus Richtung der Ortschaft Vorwerk, erschlossen.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Sportflächen und Stellplätze des Inselhotels, im Osten durch mehrere kleine Privatgrundstücke und im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Bislang wurden im Baugebiet zwei Feriendoppelhäuser, ein Einzelhaus und eine Betonbodenplatte für Ferienwohnungen mit den dazugehörigen Stellplätzen und Erschließungsflächen errichtet. Die Zufahrten wurden mit einfachem Betonpflaster als

vollversiegelte Flächen und die Stellplätze mit Rasengitterplatten als teilversiegelte Flächen hergestellt. Mit Ausnahme der Randbereiche sind die übrigen Geländeflächen mit Rasen bewachsen, der regelmäßig gemäht wurde.

Das untersuchte Gebiet geht über das Plangebiet hinaus und bezieht die unmittelbar angrenzenden Flächen ein.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Ziel der gemeindlichen Planung ist es, eine verträgliche Entwicklung und abschließende städtebauliche Ordnung für den Bereich des Sondergebietes „Ferienpark Gollwitz“ zu finden.

Die überplanten Flächen sollen als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO entwickelt werden. Für das geplante Sondergebiet wird die neue Bebauung an die bereits vorhandenen zwei Doppelhäuser und das vorhandene Einzelhaus in Bauweise und Gestaltung angepasst.

Es sind zwei neue Doppelhäuser und ein Einzelhaus auf der bereits fertig gestellten Bodenplatte vorgesehen. Die Doppelhäuser haben eine Flächengröße von ca. 15 x 30 m. An der südlichen Plangebietsgrenze wird ein Sondergebiet 2 mit der Bebauung einer zweigeschossigen Gemeinschaftseinrichtung in der Größe 15 x 15 m vorgesehen. Die Stellplatzfläche wird nach Süden mit teilversiegelten Stellplätzen und vollversiegelter Fahrgasse entsprechend dem zusätzlichen Bedarf erweitert.

Die Zahl der Vollgeschosse aller Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Firsthöhe auf 8,5 m beschränkt.

Das Sondergebiet wird verkehrstechnisch von der Dorfstraße über eine bestehende Zufahrt erschlossen.

Städtebauliche Werte

Innerhalb der Plangebietsfläche von ca. 1,3 ha werden folgende Teilflächen ausgewiesen:

Plangebiet Gollwitz	12.950 m ²
Sondergebiet (SO)	4.530 m ²
Verkehrsfläche	410 m ²
Fläche Versorgungsanlagen	50 m ²
Nebenanlagen, Stellplätze	1.990 m ²
Wasserflächen	320 m ²
Grünflächen	5.660 m ²

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen:

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg weist die Insel Poel als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Schutzgebiete:

Die Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienpark Gollwitz" mit dem FFH- Gebiet Wismarbucht und dem EU Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht wurde mit einem gesonderten Gutachten untersucht. In dem seit August 2005 vorliegenden FFH-Gutachten wurde die Verträglichkeit festgestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Damit sollen Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und Eingriffe, Schutzgut bezogen, abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen sind Auswirkungen einer Planung auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft bedeutsam.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um die Ergänzung der Bebauung in einem seit vielen Jahren bestehenden Sondergebiet mit Ferienwohnungen am südwestlichen Ortsrand von Gollwitz.

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen der vorhandenen Ortslage vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf andere Wohnsiedlungen innerhalb der Ortslage und in der näheren Umgebung. Auch die bisher ansässigen Bewohner werden durch die angestrebte Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M- V.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 3 vergeben worden. Der konkrete Zustand des Biotoptyps wird bei der Zuordnung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kartierten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst worden.

Tab. 1 Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Schutzstatus
2.3.3	Baumhecke	3	LNatG §20(1)
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	
5.3.2	Naturnaher Tümpel	3	LNatG §20(1)
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	1	
12.1.2	Lehm bzw. Tonacker	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	-	
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	
13.3.3	Beet, Rabatten	-	
13.8.4	Ziergarten	-	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	

2.3.3 Baumhecke

Am südwestlichen Rand der Grundstücksgrenze hat sich aus Erlenjungwuchs eine Baumhecke entwickelt.

Bewertung:

Der aufgenommene Erlenbestand stellt sich vital dar. Die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt. Mit Pflegeschnitten, zur Entnahme von Totholz, sollte der Bestand dauerhaft erhalten werden.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und bewertet. In unmittelbarer Nähe der Zufahrt zum Plangebiet stehen auf der südlichen Seite zwei jüngere Kastanienbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm.

Bewertung:

Die Kastanienbäume sind in einem schlechten Vitalitätszustand. Einer der beiden Bäume wurde bereits sehr stark zurückgeschnitten. Der Austrieb und Zuwachs durch diese baumpflegerische Maßnahme ist in seiner Wirksamkeit abzuwarten. Der zweite Baum stellt sich in einem etwas besseren Vitalitätszustand da. Die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.

4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich der Überlauf des naturnahen Tümpels, der in einen offenen stark verwilderten Graben entwässert. Der Graben liegt bereits außerhalb der Grundstücksgrenze.

5.3.2 Naturnaher Tümpel

Das Flurstück 4, der Flur 3 Gemarkung Gollwitz wurde zum Zwecke von Ausgleichsmaßnahmen erworben. Der mit Kopfweiden umstandene naturnahe Tümpel befindet sich auf dieser Ausgleichsfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes.

Bewertung:

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in dieses nach LNatG §20(1) geschützte Biotop.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandort

Außerhalb der westlichen Grundstücksgrenze schließt eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche an das Plangebiet.

Bewertung:

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Grünlandfläche.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker

Im Südwesten grenzt die Plangebietsfläche an intensiv genutzte Ackerflächen.

Bewertung:

Für die Planung werden keine intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurden im Zuge von früheren Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzungen mit Weiden und Brombeeren vorgenommen.

Bewertung:

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Gebüsche.

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

Außerhalb der vorhandenen Bebauung am nordwestlichen Rand des Sondergebietes 2 ist eine Fläche von ca. 113 m² mit Zitterpappeln, Weiden und Hartriegel bestanden. Inmitten dieser Anpflanzung stehen auch mehrere Lebensbaumgewächse, so dass dieses Gebüsch den nichtheimischen Gehölzen zugeordnet wird.

Bewertung:

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Gebüsche.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

An der nördlichen Plangebietsgrenze wurde im Zuge früherer Ausgleichsmaßnahmen eine Hecke mit den Arten Sanddorn, Weißdorn und Feldahorn angepflanzt.

Bewertung:

Die Hecke hat sich gut entwickelt. Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Hecke.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen

Große Teile der nicht überbauten Flächen des Plangebietes wurden mit Rasen angesät. Dies betrifft sowohl die für eine neue Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen den bereits errichteten Häusern des Ferienparks als auch die Rasenflächen um den naturnahen Tümpel. Diese Flächen wurden sehr regelmäßig gemäht.

Bewertung:

Bedingt durch die regelmäßige Pflege konnte sich auf diesen Flächen kein artenreicher Rasen entwickeln. In einen Teil der Rasenflächen wird durch die Planung eingegriffen, da diese Flächen mit Gebäuden und Stellplatzflächen überbaut werden. Die um die nördliche Hälfte des Tümpels gelegenen Rasenflächen mit einer Größe von rund 850 m² sollen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen als extensiv zu pflegende Streuobstwiese angelegt und aufgewertet werden.

13.3.3 Beet, Rabatten

Entlang des fußläufigen schmalen Zugangsweges zu den vorhandenen Ferienhäusern wurden vereinzelt schmale Beete mit Zierpflanzen angelegt.

Bewertung:

Diese aus Gestaltungsgründen angelegten Zierpflanzungen, mit zum Teil kleineren nichtheimischen Immergrünen Gehölzen, sind aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutungslos.

13.8.4 Ziergarten / überwiegend Rasenflächen

Die Gärten zwischen den Stellplätzen an der östlichen Plangebietsgrenze und dem Inselhotel zeichnen sich durch einen großen Anteil an Rasenflächen aus. Kleinflächen sind mit Ziergehölzen und Hecken bepflanzt.

Bewertung: Eingriffe in diesen Gartentyp werden durch die Planung nicht vorbereitet.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft südlich, parallel zum Grundstück, ein 5 m breiter geschotterter Weg. Dieser Weg führt von der Dorfstraße zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Plangebiet wurden Flächen für die Stellplätze mit Rasengitterflächen teilversiegelt.

Bewertung:

Die Neuplanung sieht keine Veränderung an den vorhandenen Flächen vor. Das Ausmaß der Teilversiegelung wird durch neu zu schaffende Stellplätze erhöht.

14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt

Im Plangebiet wurden die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen und Teile der Stellplatzflächen aus Betonpflaster angelegt.

Bewertung:

Die Neuplanung sieht eine Erweiterung der versiegelten Fahrgassen zwischen den neu anzulegenden Stellplätzen vor.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins und liegt mit 535 mm/a ca. 100 mm unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C, bei deutlich weniger Frosttagen - 76 pro Jahr - als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptwindrichtungen sind aus westlichen Richtungen.

Durch die vorgesehene Planung wird das örtliche Mikroklima nicht beeinflusst.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Die Insel Poel, mit ca. 36 km² drittgrößte Insel Mecklenburg- Vorpommerns, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Landschaftsräumlich gehört die Insel in das Nordwestliche Hügelland mit der Wismarbucht, genauer in die Landschaftseinheit Wismarbucht mit der Insel Poel.

Die Insel in der Wismarbucht ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Pommerschen Hauptendmoräne. Die Insel wird durch die Kirchsee in Ost- und Westteil zerschnitten. Die höchsten Erhebungen sind der Kickelberg mit 27 m und der Ackerrücken nordwestlich von Fährdorf mit 22 m. Die größten Höhenunterschiede finden sich an der Steilküste südlich von Timmendorf mit 12 m.

Das Relief stellt sich überwiegend flachwellig und homogen dar. Die Moränenhochflächen aus Geschiebelehm und -mergel bilden die wertvollen Ackerböden im Innern der Insel. In die Grundmoräne eingebettet sind abflusslose Senken, teilweise mit Söhlen. Insgesamt stellen sich die großen Ackerflächen weit hin einsehbar, karg und strukturarm dar.

In dieser Landschaft wird am südwestlichen Rand der Ortslage Gollwitz die Fertigstellung des „Ferienparks Gollwitz“ mit zwei weiteren Doppelhäusern, einem Einzelhaus und einem Gemeinschaftsgebäude geplant.

Die Gebäudehöhen werden auf 8,5 m Höhe beschränkt. An der Nordseite des Gebietes wird auf einer 850 m² großen Fläche eine Streuobstwiese angelegt, die die bebauten Flächen besser in die Landschaft einbinden sollen. Das Landschaftsbild wird sich damit nicht verändern.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Insel Poel ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Rosenthaler Staffel, der Pommerschen Hauptendmoräne. Durch das ständige Vorrücken und Zurückweichen des Eises ist der geologische Ausbau der Insel ein amorphes Mosaik, vorwiegend flächig und horizontal lagernden Geschiebemergels, der zu fruchtbaren Lehmböden verwittert ist. Die Geschiebelehm- und Mergeldecke bedeckt nahezu 90 % der Inselfläche. Der verwitterte Geschiebelehm hat als Böden sandige Lehme mit bis zu 4 m Mächtigkeit hervor gebracht. Der Bodentyp ist braune Walderde mit hohem Kalkgehalt. Die Ackerwertzahlen liegen im Durchschnitt bei 50, bei Niendorf bei 65. Durchschnittlich sind die Humushorizonte 0,5 m, örtlich 1,0 m mächtig.

In abflusslosen Senken kommen saure Flachmoortorfe, Erlen- und Schilftorfe vor. Das Salzgrasland steht auf jährlich überfluteten mineralischen Marschschlickboden. Auf Poel dominieren insgesamt die humusreichen Böden.

Die Böden des unmittelbaren Plangebietes werden seit Jahrzehnten als Wirtschaftsfelder, Gärten, Grünland und am Rand als Ackerland genutzt. Sie sind daher urban beeinflusst, überformt und teilweise ruderal.

Durch die Planung wird dauerhafter Verlust von Bodenflächen vorbereitet.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Wegen der geringen Niederschlagsmengen und dem relativ kleinen Einzugsgebiet gibt es auf der Insel keine natürlichen oberirdischen Abflüsse. Vorfluter wurden durch Melioration in größerer Zahl geschaffen. Darüber hinaus gibt es eine größere Anzahl abflussloser Niederungen und Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand. Die Sölle der Insel sind wasserführend mit starken jährlichen Wasserspiegelschwankungen. Senken und Sölle haben insbesondere regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler für Trockenzeiten.

Durch die vorgesehene Planung wird das Oberflächenwasserregime des Plangebietes nicht beeinflusst.

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur ist im Zusammenhang mit der Leitbodenart zu sehen. Die unteren Grundwasserstockwerke besitzen in 20 - 30 m Tiefe Verbindung zum Festland. Sie sind in der Ergiebigkeit zuverlässig und teilweise durch Tiefbrunnen erschlossen. Trinkwasserschutzgebiete bestehen beim Gut Malchow, in Kirchdorf und nördlich von Kirchdorf sowie auf dem Zeltplatz Timmendorf.

Alle oberflächennahen Grundwasserleiter sind durch überhöhten Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung belastet.

Durch die vorgesehene Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Da mit den Planungszielen keine großflächigen und weit reichenden Veränderungen des Bestandes vorgesehen sind, werden Einflüsse auf das Schutzgut ausgeschlossen.

Ur- und Frühgeschichtliche Funde werden für das unmittelbare Plangebiet nicht erwartet.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planaufstellung soll innerhalb des Gebietes am südwestlichen Rand der Ortslage Gollwitz ein Sondergebiet ausgewiesen werden, das die Fläche für eine Ferienhausbebauung mit zugehörigem Gemeinschaftshaus und den für die Nutzung erforderlichen Stellplätzen erschließen soll.

Mit der Neuordnung des Plangebietes werden erhebliche Flächen entsiegelt. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der planerischen Ordnung für die zu überplanende Fläche in Gollwitz sind keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter verbunden. Mit Realisierung der Planung soll die dörfliche Entwicklung positiv weitergeführt werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung des Gebietes kann der Ausbau des Ferienparks mit den restlichen Ferienhäusern, dem Gemeinschaftsgebäude und die am Bedarf orientierte Erweiterung der Stellplatzflächen nicht abgeschlossen werden. Eine planerische Ordnung des Gesamtgebietes, einschließlich der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft, wäre ohne Planverfahren nicht möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG vom 29.07.2009 die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter einzeln dargestellt und unvermeidbare Belastungen aufgezeigt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die ergänzende Bebauung zur Fertigstellung des Ferienparks Gollwitz ist so geplant, dass der Charakter der Ortslage erhalten wird.

Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt beim Neubau der Ferienhäuser ergeben. Beeinträchtigungen werden über das Gebiet jedoch nicht hinaus reichen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gehölzbestand

Mit der Planung soll der überwiegende Teil des Gehölzbestandes des Gebietes dauerhaft erhalten werden. Der vorhandene Hecken-, Gebüsch- und Baumbestand wurde aufgenommen und die Charakteristik des Plangebietes untersucht.

In den Plantell A und in die Textlichen Festsetzungen, Teil B, ist der Baumbestand übernommen worden, um den dauerhaften Erhalt zu sichern.

Darüber hinaus muss durch Festsetzungen eine Beeinträchtigung des Bestandes ausgeschlossen werden. Insbesondere während der Baumaßnahmen ist für Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu sorgen.

Planerische Festlegungen

Mit der Ausweisung des Sondergebietes sollen die Flächen des Ferienhausgebietes, mit den Gebäuden, Garten- und Erschließungsflächen, in den Grenzen des Bebauungsplanes, am südwestlichen Rand der Ortslage Gollwitz abschließend geregelt werden.

Durch die Festsetzung zur Anlage einer 850 m² großen Streuobstwiese und dem Erhalt der vorhandenen Hecken und Gebüsch, sollen die bereits vorhandenen und die neu zu errichtenden Ferienhäuser in die umgebenden Acker- und Grünlandflächen eingebunden werden.

An den Grundstücksgrenzen werden neue Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als Rasenflächen angelegt und erreichen damit perspektivisch einen Biotopwert von mindestens 1.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die ermittelten Eingriffe betreffen zum großen Teil das Schutzgut Boden, da für die Inanspruchnahme von Flächen für den Bau von Ferienhäusern und Erschließungsflächen vorhandener Boden dauerhaft vollflächig versiegelt wird.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke ist unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und unbelastetes Niederschlagswasser der Versiegelungsflächen im Gebiet über eine Sammlerleitung, dem mit Weiden umstandenen naturnahen Tümpel im nördlichen Plangebiet, zuzuführen. Von dort wird das Oberflächenwasser in die Vorflut übergeleitet.

Das Wasser der teilversiegelten Flächen der Rasengitterstellplätze versickert anteilig.

Das Schmutzwasser wird in der gesamten Gemeinde zur Kläranlage Kirchdorf gebracht und ordnungsgemäß entsorgt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das gesamte Sondergebiet des „Ferienparks Gollwitz“ in der Ortschaft Gollwitz auf der Insel Poel.

Mit dem Planverfahren verfolgt die Gemeinde das Anliegen, die Errichtung von Ferienhäusern im Sondergebiet vollständig abzuschließen.

2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Die bislang für eine spätere Bebauung freigehaltenen Flächen wurden als kurz geschnittene Rasenflächen über mehrere Jahre regelmäßig gepflegt, so dass sich der Eingriff in Natur und Landschaft ausschließlich auf diese artenarmen Zierrasenflächen beschränkt.

Dadurch ist in diesem Bereich neben der Inanspruchnahme von Bodenflächen nur ein verhältnismäßig geringer Biotop- und Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten.

Tab. 2: Flächenbestand im Eingriffsgebiet mit Biotop und Funktionsverlust (m²)

13.3.2	
Artenarmer Zierrasen	
	m²
RA1	140
RA2	331
RA3	518
	989

Durch den Bau der zwei neuen Feriendoppelhäuser, des Einzelhauses, des Gemeinschaftsgebäudes und der zugehörigen vollflächig versiegelten Erschließungsflächen entstehen Versiegelungsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 1370 m² (vgl. Tab.3). Der überwiegende Teil der neuen Gebäude und Erschließungsflächen wird auf vorherigen Rasenflächen errichtet. Ein geringerer Teil entsteht auf der Fläche der Bauschutthalde und dem zum Abriss vorgesehenen Nebengebäude. Es steht der vollflächigen Neuversiegelung von 1370 m² (Tab. 3) eine Entsiegelungsfläche von 329 m² (Tab. 4) gegenüber.

Versiegelungsfläche neu		1370 m ²
Abzug Entsiegelung	-	329m ²

Verbleibende Neuversiegelung **+ 1041 m²**

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich die vollflächige Versiegelung um insgesamt 1041 m². Diese Fläche geht zukünftig für Lebensraumfunktionen dauerhaft verloren und wird im Rahmen der Kompensationsermittlung mit einem Zuschlag von 0,5 wirksam.

Tab. 3: Neu vollflächig zu versiegelnde Flächen (siehe Anlage 2)

	Sondergebiet (m ²)	Vollversiegelung Fahrgassen, Plätze (m ²)
SO1	3.188	
SO1	910	
Abzug SO1 (alt)	-2.496	
SO2	426	
		220
		339
Flächenzuwachs Neuplanung Sondergebiete gesamt	2.028	
SO Neubebauung, Fläche 2.028 m ² GRZ 0,4	811	
Erschließungsflächen neu		559
Neuversiegelungsfläche gesamt		1.370

Tab. 4: Flächenbestand im Eingriffsgebiet, Ausgleich durch Entsiegelung (Anlage 2)

		14.7.4	
		Wirtschaftsweg versiegelt	Gebäude
		(m ²)	(m ²)
	Platzfläche	95	153
	Gehweg	33	
	Platz/Spielplatz	48	
Entsiegelungsflächen		176	153
Gesamt			- 329

Mit Umsetzung der Planung werden durch zusätzliche Stellplatzflächen, insgesamt 380 m² mit Rasengitterplatten teilversiegelt. Auf diesen Flächen gehen dauerhaft Lebensraumfunktionen verloren, die im Rahmen der Kompensationsermittlung mit einem Zuschlag von 0,2 wirksam werden.

	Teilversiegelung Rasengitterplatten (m ²)
	213
	167
Teilversiegelungsflächen gesamt	380

Für das geplante Bauvorhaben gehen bei Umsetzung der Planung Flächen mit vorherigen Lebensraumfunktionen dauerhaft verloren. Die betroffenen dauerhaft verloren gehenden Flächen, wurden in ihrem Biotoptyp nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der folgenden Wertstufe zugeordnet, um das Flächenäquivalent für die Kompensation des Eingriffes ermitteln zu können.

Tab. 5: Flächengrößen und Wertstufen der Eingriffsrelevanten Biotopformen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Fläche m ²
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	1	989

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist das Kompensationsverhältnis gemäß Anlage 10 Tab. 2 der Eingriffsregelung zu ermitteln.

Wegen der Vorbelastung des Sondergebietes und der Nähe des Eingriffsgebietes zur vorhandenen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die unbefestigten Geländeflächen im Eingriffsgebiet in kleinen Teilflächen mit Hecken und Sträuchern bepflanzt bzw. zum weit größeren Teil mit Rasen angesät. Diese Wiederherstellung der Vegetationsflächen in Gebäudenähe (vgl. Tab. 6) wird mit der Wertstufe 0,8 als Minderungsmaßnahme angerechnet.

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust		Flächenverbrauch in m ²		Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)	
Maßnahme	Biotoptyp								
Verlust	Artenarmer Zierrasen	989	0	0,8	x	0,75		593,40	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust								gesamt	593

Eingriff durch Flächenversiegelung		Flächenverbrauch in m ²		Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)	
Maßnahme	Biotoptyp								
Neuversiegelung von Gebäuden und Erschließungsflächen	Rasen /Bauschutt	1.041,00		0,5	x	0,75		390	
Zuschlag Teilversiegelung für Stellplätze	Rasen	380,00		0,2	x	0,75		57	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung								gesamt	447

Minderungsmaßnahmen								
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp	Flächen- größe	Wertstufe	Minderungs- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m ²)	
Neuanlage Vegetations- flächen								
Neuanlage Vegetationsflächen, in Gebäudenähe 2028 m ² *0,6	Zierrasen und Anpflanzungen	1216,8	0,8	0,8	x	0,75	730,08	
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen							gesamt	730

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	593
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	447
Summe Minderung Anlage Vegetationsflächen	-730
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	311

Entsprechend der Tabelle 6 wird zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von **311** Wertpunkten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

Anlage von Siedlungshecken

An den Plangebietsgrenzen ist die Anlage mehrerer ca. 2 bis 3 m breiter Heckenanpflanzungen mit einheimischen Heckenpflanzen festgesetzt. Dieser Gestaltungsmaßnahme wird ein Kompensationsflächenäquivalent zugeordnet. Auf Grund der Lage in Nähe der bebauten Flächen wurde ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Flächenbeeinträchtigungsgrad vergeben. Auf Grund der Länge und Breite der Heckenanpflanzungen und der Nähe zur Bebauung wird die Ausgleichspflanzung nach 13.2.3 Anlage 9 als Siedlungshecke bewertet, so dass eine Kompensationswertzahl von 1,0 zu zuordnen ist.

Anlage einer Streuobstwiese

Auf den unbebauten Flächen, die um die nördliche Hälfte des vorhandenen Tümpels liegen, soll eine rund 850 m² große Rasenfläche als Streuobstwiese angelegt werden.

Je 100 m² Fläche soll ein hochstämmiger Obstbaum mit verschiedenartigen Apfel- und Birnensorten in der Qualität 3 mal verpflanzt mit Ballen in der Größe 10/12 angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die neu gepflanzten Obstbäume sollen mit einem Zweibock mit Zopfdicke 8 cm gesichert und mit einem Zaun eingefriedet werden. Die bisher kurz gemähten Rasenflächen sollen zukünftig extensiv gepflegt und nur noch ein- bis zweimal jährlich geschnitten werden. Der 1. Schnitt ist im Juni und der 2. Schnitt im September durchzuführen.

Berechnung des Ausgleiches

Tab. 7: Berechnung der Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen

Maßnahme	Flächen- größe	Wertstufe Tab. 2 Anlage 10	Kompen- sationswert- zahl	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich
Siedlungshecke 13.2.3 Anlage 9	967,00	1	1,0	0,75	725
Streuobstwiese	851	2	2	0,75	1.277
Summe Flächenäquivalent Ausgleich Vegetationsmaßnahmen im Plangebiet					2.002
Summe Kompensationsmaßnahmen					2.002
Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
Summe Eingriff					-311
Summe Kompensation					2.002
Summe Überschuss					1.691

Entsprechend der Tabelle 7 wird durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von **2.002** Wertpunkten erreicht. Es verbleibt ein **Überschuss von 1.691** Wertpunkten Flächenäquivalent. Damit kann der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 verbundene Eingriff für die Errichtung neuer Ferienhäuser und der zugehörigen Erschließungsflächen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeiplan mit Anlagen erarbeitet.

Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit der Eingriffsermittlung und der Ausgleichsdarstellung im Umweltbericht, in der Anlage zur Begründung zu finden

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Auflagen obliegt den Eingriffsverursachern, den Eigentümern der Flächen in Gollwitz. Zur Regelung der grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Gemeinde Insel Poel ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“ der Gemeinde Insel Poel soll ein Sondergebiet für Ferienhäuser ausgewiesen werden, um den seit mehreren Jahren unvollständigen Bau des Ferienparks mit allen Ferienhäusern, Gemeinschaftshaus und Erschließungsflächen fertig stellen zu können.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Gebäude und die zugehörigen Erschließungsflächen.

Die Böden sind seit Jahrzehnten durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.

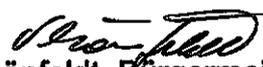
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. In geringem Umfang werden Betonflächen entsiegelt und ein vorhandenes Gebäude abgebrochen, so dass der Eingriff in erheblichem Maße gemindert werden kann.

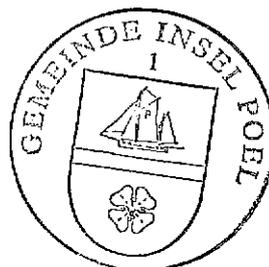
Der vorhandene Baumbestand wird im Plan zum Erhalt festgesetzt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung werden an den Grundstücksgrenzen freiwachsende naturnahe Gehölzflächen und Siedlungshecken zum dauerhaften Erhalt vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, durch die Gebietsentwicklung zum Sondergebiet-Ferienhausgebiet, keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den. 02.09.2010


Schönfeldt, Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

2.3	Feldhecke	12.1	Acker	13.3	Freifläche des Siedlungsbereiches
2.3.3	Baumhecke	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	13.3.2	Anerkannter Ziergarten
2.7	Einzelbaum	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches	13.3.3	Beet, Rabatten
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13.8	Hauggarten
4.5	Graben	13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	13.8.4	Ziergarten
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	14.7	Verteiltalichen
5.3	Naturnahes Kleingewässer	13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt Raumgrünflächen (RGP), Schattenweg
5.3.2	Naturnaher Tümpel	13.3	Freifläche des Siedlungsbereiches	14.7.4	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt Boden, Verbindungspfad
9.3	Innenagrünland	13.3.2	Anerkannter Ziergarten	14.7.5	Strasse Asphalt
9.3.2	Innenagrünland auf Mineralstandort	13.3.3	Beet, Rabatten		Vorhandene Bebauung

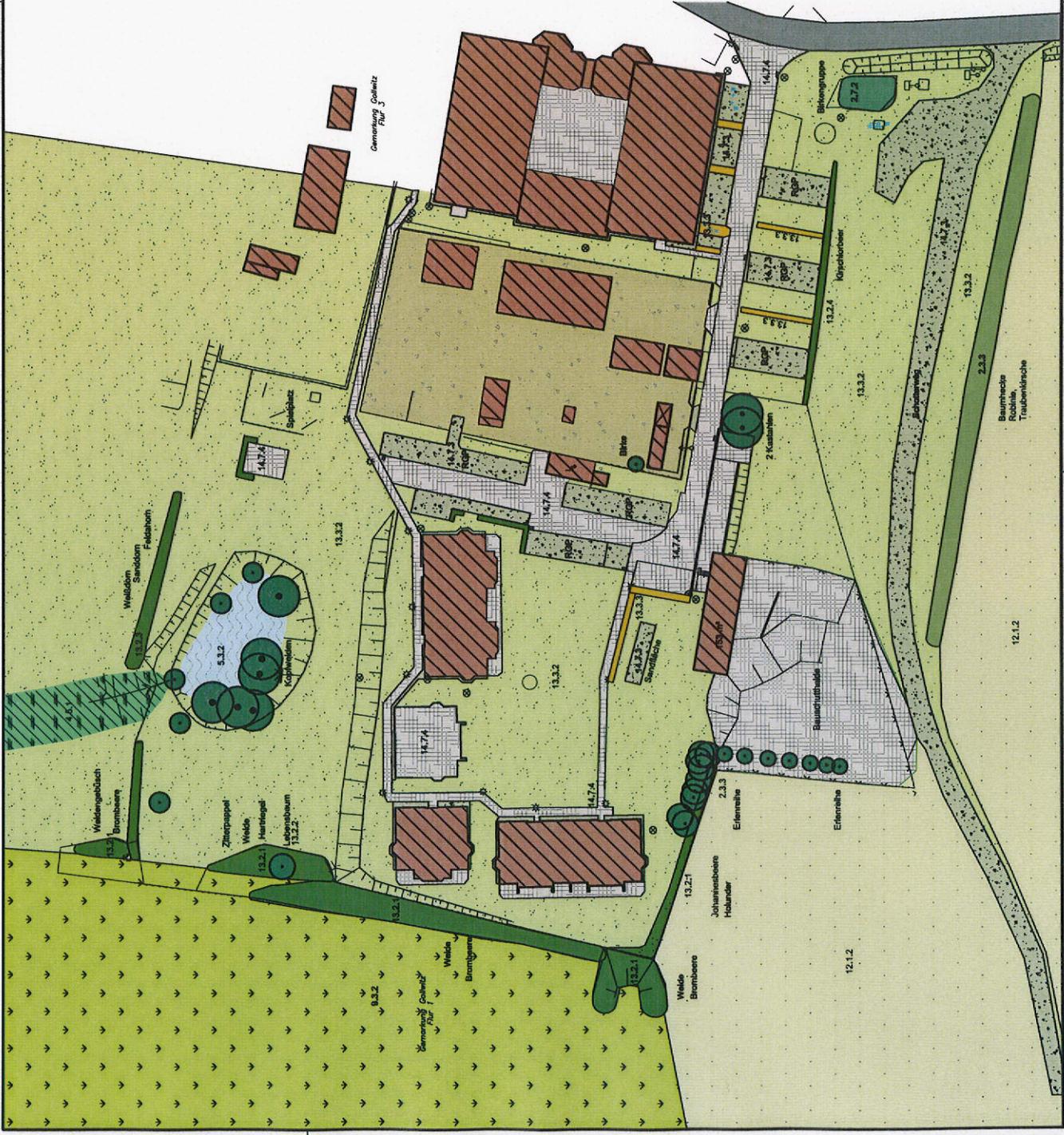


**GEMEINDE OSTSEEBAID INSEL POEL
BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
"FERIENPARK GOLLWITZ"**

Adolph - Rose
Landschaftsarchitekten
Cottbus
23082 Kahrenberg bei Wilmers
Tel.: 039422-58635 / Fax: 039422-58637
e-mail: landschaftsarchitekten@adolph-rose.de

BESTAND
Maßstab: 1 : 500

Datum: 01. April 2008





Zeichenerklärung

-  Vorhandene Bebauung
-  Eingriffsfächen
-  Ausgleichsflächen
-  Entsiegelungsflächen
-  B-Plan Grenze

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum
1	Ausgleichsfläche der Straußenteiche	Rosa	21.01.2010

**GEMEINDE OSTSEEBADE INSEL POEL
BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
"FERIENPARK GOLLWITZ"**

Adelphi - Rosa
Landschaftsarchitekten
Gartenarchitekten
23982 Kahlberg bei Wismar
Tel.: 039422-56635 / Fax: 039422-56637
e-mail: landschaftsarchitekten@adelphi-rosa.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) J. Rosa



FLÄCHENMITTLUNG EINGRIFF / AUSGLEICH
Maßstab: 1 : 500
Datum: 25. August 2009

Schalltechnische Stellungnahme
zu
Parkplatzgeräuschimmissionen Innerhalb des
Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Gollwitz

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Gollwitz stellt den B-Plan Nr. 9 auf, in dem Sondergebiete für Ferienhausbebauung ausgewiesen werden. An die südöstliche Ecke des Plangebietes grenzt ein bewirtschafteter Parkplatz, der als Auffangparkplatz für Strandbesucher dient.

Die Partnergesellschaft Stadt- und Regionalplanung beauftragte die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Stellungnahme. Ziel der Untersuchungen ist es, die Immissionen innerhalb des Plangebietes, die durch den genannten Parkplatz hervorgerufen werden, zu ermitteln und, bei Überschreiten der Richtwerte, Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Für die Untersuchungen standen folgende vorhabensspezifischen Unterlagen zur Verfügung:

- Planzeichnung zum B-Plan;
- Luftbild.

2. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [01] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [03] auszugehen.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten werden Beurteilungspegel benutzt. Die Beurteilungspegel werden auf die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bezogen.

Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen sowie Sport- und Freizeitanlagen ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gemäß DIN 18005 [02] aus dem Schalleistungspegel L_w der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
e)	Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
f)	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
g)	Sonstige Sondergebiete	45 ... 65	35 ... 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die städtebauliche Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

3. Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen

3.1. Untersuchungsmethodik

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.2.02 der Stapelfeld Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schalleistungspegeln.

Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittelungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schalleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

3.2. Schutzanspruch

Innerhalb des Plangebietes sollen Bauflächen für die Bebauung mit Ferienhäusern ausgewiesen werden. Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte auf Grundlage der geplanten Ausweisung im B-Plan als Ferienhausgebiet.

3.3. Emissionskennwerte

Geräuschemissionen des Parkplatzes werden als gleichmäßig in den Halbraum strahlende Flächenschallquelle in einer Höhe von 0,5 m über dem Boden modelliert. Für die Ermittlung der Parkplatzlärmemissionen wird das zusammengefasste Berechnungsverfahren der 6. Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [04] herangezogen.

Der Parkplatz bietet Platz für 60 Pkw. Zur Abschätzung der Bewegungshäufigkeit werden folgende Annahmen getroffen, die einen Maximalfall (ein schönes Sommerwochenende) charakterisieren:

- der Parkplatz füllt sich ab 09.00 Uhr und ist bis 10.00 Uhr voll belegt ist.
- Zwischen 10.00 und 20.00 Uhr ist der Parkplatz ständig zu 100 % belegt. Ab 20.00 Uhr leert er sich und ist ab 21.00 Uhr leer.
- Die Verweilzeit der Strandbesucher beträgt 3 Stunden.
- Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb auf dem Parkplatz.

Damit ergibt sich im Tagzeitraum eine Bewegungshäufigkeit von 8 Bewegungen pro Stellplatz. Zwischen 09.00 und 21.00 Uhr entspricht dies einer Bewegungshäufigkeit von 0,67 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.

Durch die Zuschläge K_{PA} und K_I werden die Besonderheiten des Parkplatzes berücksichtigt. Der Zuschlag K_D beschreibt den Schallanteil, der von den durchfahrenden Kfz verursacht wird.

Die Berechnungsparameter für den Parkplatz sind in Tabelle 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Schalleistungspegel Parkplatz

Nr. / Bezeichnung	B Anzahl der Stellflächen	K_{PA} [dB(A)]	K_I [dB(A)]	K_D [dB(A)]	N je Stellplatz und Stunde Tag / Nacht	L_{WA} [dB(A)] Tag / Nacht
Q01 / Parkplatz	60	0	4	4,3	0,67 / 0	87,3 / 0

Für eine 12-stündige Öffnungszeit an Sonn- und Feiertagen¹, davon 3 Stunden innerhalb der Tagesruhezeiten (13.00 – 15.00 und 20.00 – 21.00 Uhr), ergibt sich ein Ruhezeitenzuschlag von 1,2 dB(A).

3.4. Beurteilungspegel

Auf Grundlage der beschriebenen Berechnungsparameter wurde innerhalb des Plangebietes eine Rasterlärnkarte für den Tagzeitraum berechnet. Die Berechnungen erfolgten für eine Aufpunkthöhe von 2 m und freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude.

Die Berechnungen erfolgten für Sonn- und Feiertage, da diese gegenüber Werktagen den kritischern Fall darstellen.

Das Ergebnis der Berechnungen ist ein farbiger Plot mit Ausgabe von Flächen gleichen Beurteilungspegels. Die Rasterlärnkarte ist im Anhang dargestellt.

Es ist ersichtlich, dass an der Baugrenze in der südöstlichen Ecke des Plangebietes Beurteilungspegel (inklusive Ruhezeitenzuschlag von 1,2 dB(A)) von 50 dB(A) erzielt werden. Der Orientierungswert für Ferienhausgebiete wird innerhalb des Plangebietes somit eingehalten bzw. unterschritten.

Spitzenpegel von 99,5 dB(A) können durch Türen- und Kofferraumschlägen auf dem Parkplatz hervorgerufen werden. Bei einem Abstand der dichtesten Baugrenze zum dichtesten Stellplatz von ca. 7 m werden dann an der Baugrenze Immissionspegel von 75 dB(A) erzeugt. Der zulässige Tagwert von 80 dB(A) wird damit durch Spitzenpegel auf dem Parkplatz unterschritten.

Rostock, 06.11.2009

D. Meister

Dipl.-Ing. Doris Meister
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

¹ Sonn- und Feiertage stellen gegenüber Werktagen den kritischern Zeitraum dar.

4. Quellenverzeichnis

- [01] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG), in der neuesten Fassung
- [02] DIN 18005-1, Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- [03] Bbl. 1 zu DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- [04] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007
- [05] TA Lärm: - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm): Carl-Heymanns-Verlag - Köln, 1998

5. Formel- und Abkürzungsverzeichnis

Zeichen	Einheit	Bedeutung
B	-	Anzahl der Stellplätze
K_D	dB(A)	Schallanteil, der von den durchfahrenden Kfz verursacht wird
K_E	dB(A)	Abschlag auf Grund der effektiven Einwirkzeit
K_I	dB(A)	Impulszuschlag
K_{PA}	dB(A)	Zuschlag für den Parkplatztyp
K_R	dB(A)	Ruhezeitenzuschlag
L_T	dB(A)	Beurteilungspegel
L_{WA}	dB(A)	Schalleistungspegel
$L_{WA,T}$	dB(A)	beurteilter Schalleistungspegel
N	-	Bewegungen pro Stellplatz und Stunde
ORW	dB(A)	Orientierungswert



SO 1 IIo
 GRZ 0,4 FH 8,5
 SD/KW DN 35°-48°
 TH max. 4,25

SO 2 IIo
 GRZ 0,4 FH 8,5
 SD/KW DN 35°-48°
 TH max. 4,25

Parkplatz

Auftraggeber
 Stadt - und Regionalplanung
 Mecklenburger Straße 32
 23966 Wismar

Auftragnehmer
 TÜV NORD Umweltschutz
 Büro Rostock
 Trelleborger Str. 15
 18107 Rostock



Gemeinde Gollwitz
 B-Plan Nr. 9

Rasterlärnkarte Tag

Beurteilungspegel in einem
 Abstand von 1 dB(A)
 Berechnungshöhe: 2 m
 Berechnungsraster: 1 m

Anhang: 1
 Auftrag:
 Datum: 04.11.2009
 Maßstab: 1:1000



Farbzuordnung zu den Ergebnismerten für
 Leq/Lr Tag

	<= 35.0 dB(A)		<= 70.0 dB(A)
	<= 40.0 dB(A)		<= 75.0 dB(A)
	<= 45.0 dB(A)		<= 80.0 dB(A)
	<= 50.0 dB(A)		> 80.0 dB(A)
	<= 55.0 dB(A)		
	<= 60.0 dB(A)		
	<= 65.0 dB(A)		