GEMEINDE BOIENSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„FERIENWOHNANLAGE WEISSES HAUS“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

UMWELTBERICHT

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER
Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst
Fon: 038203-733990
Fax: 038203-733993
info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 13.1.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 3
1.3. Plankonzept 3
1.4. Schutzgebiete 7
1.4.1. Internationale Schutzgebiete 7
1.4.2. Nationale Schutzgebiete 10
2. Standortmerkmale und Schutzgüter 11
2.1. Mensch und Nutzungen 11
2.2. Oberflächen- und Grundwasser 11
2.3. Boden 12
2.4. Klima und Luft 13
2.5. Landschaftsbild 13
2.6. Lebensräume und Flora 17
2.6.1. Geschützte Biotope 17
2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 21
2.6.3. Fauna 24
2.7. Kulturgüter 24
2.8. Sonstige Sachgüter 24
3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt 25
3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens 25
3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens 25
3.2.1. Erschließung 25
3.2.2. Baubedingte Wirkungen 25
3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 25
3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen 25
3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut 26
3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 26
3.5. Eingriffskompensation 29
4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 30
5. Quellenangabe 31

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1994 hat die Gemeinde Boiensdorf den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Fremdenverkehrsgebiete im gesamten Gemeindegebiet als städtebauliches Entwicklungsziel beschlossen. Diesem Grundsatz entsprechend wurde das Gelände des ehemaligen Ferienheimes, bekannt auch als „Weißes Haus“ und des ehemaligen Kinderferienlagers im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ gekennzeichnet und soll nun durch eine kleine Ferienhaussiedlung sowie Ferienwohnungen mit einer dazugehörigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtung aktiviert werden und das Gelände touristisch aufwerten.

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Kinderferienlagers wurde bereits 1996 ein Ferienhausgebiet geplant, auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 /93 „Ferienhausanlage Stove“ errichtet und in Nutzung genommen. Das sich nach Norden anschließende Plangebiet mit Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Ferienheimes wird seit Jahren nicht genutzt und erfordert zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes dringend eine Neuorientierung der Nutzung.

Die Gemeinde Boiensdorf und nicht zuletzt der Ort Stove möchten ihr touristisches Angebot abrunden und etablieren. Die Stover Holländer-Mühle als funktionierendes technisches Denkmal (erbaut 1889), das gegenüberliegende Dorfmuseum und die Traditionsbäckerei Mirr mit einem Mühlencafé sowie die attraktive Lage am Ostseeküsten-Radfernweg bieten u.a. dafür eine gute Basis. Zudem befindet sich das bereits bebaute und erschlossene Plangebiet in einem landschaftlich schönen Naturraum, unweit des Boddens Zaufe zwischen der Insel Poel und dem Festland.

Um nicht nur Tagesgäste anzuziehen, bietet die ehemalige Ferienanlage als Ferienwohnanlage gute Voraussetzungen und die Chance, weitere Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten auf dem Gemeindegebiet zu schaffen. Damit kann das touristische Potenzial des Ortes und der Gemeinde gestärkt und ausgebaut werden, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu generieren.

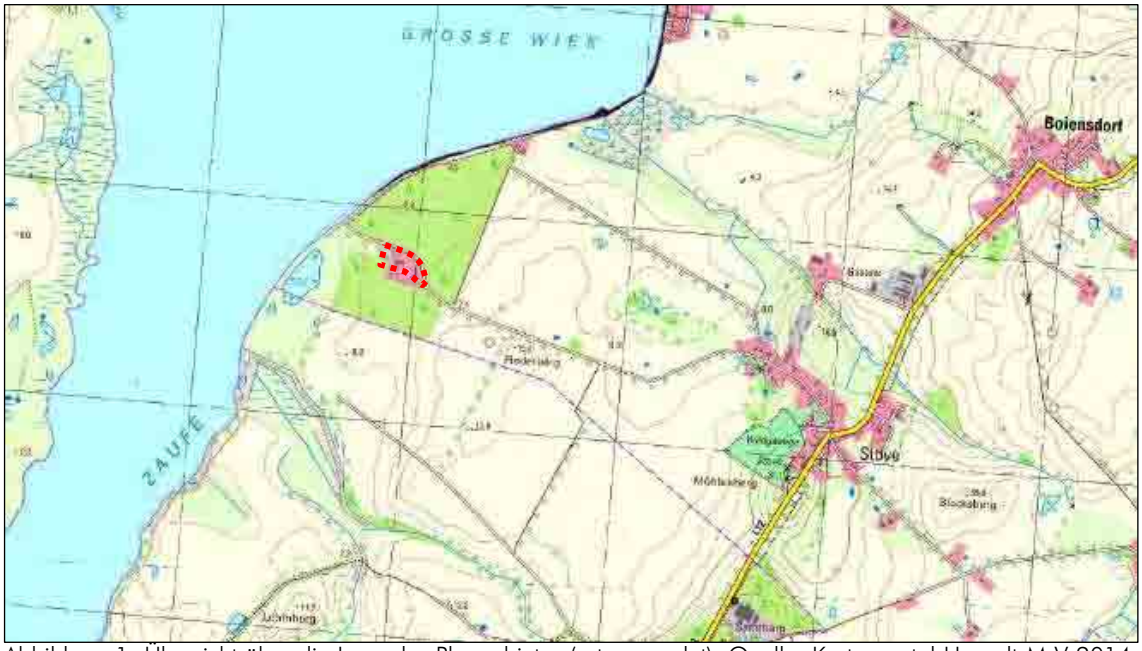

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014, unmaßstäblich.

Die Gemeinde Boiensdorf plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Ferienwohnanlage westlich des Ortes Stove. Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Errichtung von ca. 12 Ferienhäusern, sowie max. 40

Ferienwohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“ auf einer Fläche von ca. 1,3 ha geplant.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Ortsrandes von Stove und umfasst das Gelände des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.940 m² und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Stove die Flurstücke 23/40, 23/41, 23/90 (Teilfläche) und 23/111.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an eine öffentliche Straße gefolgt von einer Weihnachtsbaumplantage. Im Westen grenzt der Geltungsbereich eine Freifläche, die dann in Ackerfläche übergeht. Im Süden befindet sich die Ferienanlage Stove auf dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers. Umgeben ist das Areal von Weoihnachtsbaumplantagen bzw. Aufforstungsflächen – in der Topografischen Karte ist der umgebende Bereich als Wald dargestellt.

Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ vorbereitet. Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, incl. Einrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung, und dient dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen unter Berücksichtigung der Eigenart und des Bestandes des Vorhabengebietes.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmungen zu bringen, wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung der Bereich des B-Plangebietes geändert, bei Beibehaltung

der Grundsätze und Zielstellungen zur touristischen Entwicklung des Fremdenverkehrs für dieses Gebiet.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann.

Die ehemalige Ferienanlage mit einem zum Teil dreigeschossigen Gebäude wird seit vielen Jahren nicht genutzt. Die Erhaltung des Standortes mit Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Ferienheimes erfordert zwingend eine Neuorientierung der Nutzung im Rahmen der ausgewiesenen Zweckbestimmung und trägt dem erklärten Willen der Grundstückseigentümer Rechnung. Ziel einer nachhaltigen Erholungsnutzung ist es, die Erwartungen der Erholungsuchenden an das Angebot der Natur- und Kulturausstattung anzupassen. Durch vorliegende Planung soll das marode Erscheinungsbild der Anlage, die Infrastruktur und die touristische Attraktivität des Objektes verbessert werden.

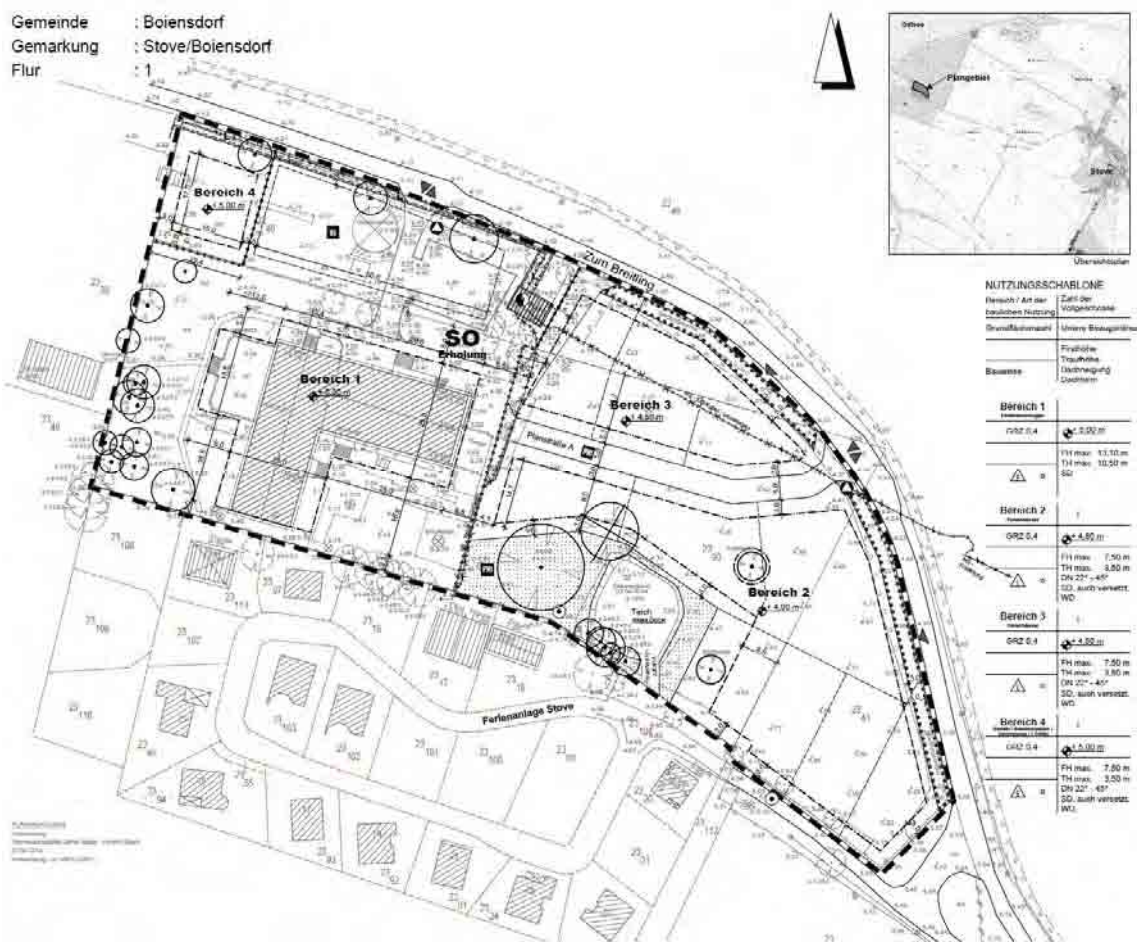

Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar 2016.

Zur Reaktivierung des touristischen Angebotes sowie zur Ergänzung werden Bauflächen für eine kleine Ferienhaussiedlung mit der dazugehörigen Verwaltungs-und Versorgungseinrichtung im Plan ausgewiesen und im bestehenden Gebäude Ferienwohnungen errichtet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

Im Bereich 1

sind Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, vorgesehen. Hierfür wird das bestehende Gebäude genutzt und den heutigen Standards angepasst. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf 40 beschränkt. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen und damit die Anzahl der Feriengäste sollen die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet berechenbar gemacht werden, um entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Gebietes vornehmen zu können. Die Anzahl der

Ferienwohnungen wurde auf Grund des Bestandes, der Grundstücksgröße gewählt, die aber auch ein wirtschaftliches Betreiben der Ferienanlage ermöglicht.

Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

Außerdem ist hier die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und soziale Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechenden, zulässig. Hierzu zählen

- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Spielplätze
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfes für die Feriengäste des Gebietes dienen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen und Ferienhäuser

Im Bereich 2 und 3

ist die Errichtung von Ferienhäusern geplant. Diese dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Eine Umnutzung der Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

Auf den Grundstücken der Ferienhäuser sind die Errichtung von Stellplätzen und entsprechende Nebenanlagen, die zur Nutzung der Ferienhäuser dienen, zulässig.

Auf die gesonderte Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen wird generell verzichtet, da diese Anlagen im gesamten Baugebiet allgemein zulässig sind.

Im Bereich 4

ist die Errichtung eines Gebäudes für Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung und Verwaltung des Gebietes dienen, geplant. Dazu zählen u.a. Büroräume, Verkaufskioske, Räume für Waschmaschinen und Wäschetrockner u.ä. Die Einrichtung einer Ferienwohnung ist ebenfalls zulässig.

Ausnahmsweise

kann im Bereich 1 die Errichtung von 2 Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personen, die ausschließlich im Beherbergungsgewerbe des überplanten Gebietes tätig sind, zugelassen werden. Im Bereich 4 ist die Einrichtung einer Betriebswohnung nur in Verbindung mit der Errichtung eines Versorgungs- und Verwaltungsgebäudes aus-nahmsweise zulässig.

Die Errichtung der ausnahmsweise zugelassenen Betriebswohnungen bedarf einer Genehmigung.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,4.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Da Garagen das offene Erscheinungsbild der Einzelhausbebauung beeinträchtigen und nicht dem Charakter einer Ferienwohnanlage entsprechen, wird deren Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Errichtung überdachter Stellplätze /Carports ist jedoch zulässig. Als Carports werden hier überdachte Stellplätze (Stützen und Dach) bezeichnet, bei denen nur 50 % der freien Seitenflächen durch Wand- und Wetterschutzelemente verkleidet werden dürfen.

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumen zu ermöglichen wird ebenfalls festgesetzt, dass Gebäude als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht errichtet werden dürfen.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Zum Breitling“, die in der Ortslage Stove von der Landesstraße L 12 abzweigt, erschlossen. Die öffentliche Straße endet ca. 150 m vor dem Plangebiet und führt als Privatstraße weiter. Bereits im Jahr 1996 wurde der Gemeinde die Mitbenutzung dieser Straße für den Geh- und Fahrverkehr eingeräumt sowie gestattet, diese Rechte Dritten zu überlassen. Die Vereinbarung erfolgte notariell durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch des Straßenflurstückes. Nach Möglichkeit wurden zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes die bereits vorhandenen Zufahrten berücksichtigt.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine private Erschließungsstraße (Planstraße A) im Plan festgesetzt. Die Ausweisung als Privatstraße ist lediglich eine privatrechtliche Sicherung der Erschließung. Die Grundstückseigentümer sind daher angehalten, ihre Zufahrten durch entsprechende Baulasten zu sichern. Für die im Plan festgesetzten Zufahrten zu den Grundstücken in den Bereichen 2 und 3, die ausschließlich die Möglichkeit der Zufahrt von der nördlich des Plangebietes vorhandenen Straße aus haben, ist die vorhandene Hecke für die Zufahrten zu unterbrechen. Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 3,00 m. Eine lagemäßige Verschiebung der Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Zufahrt für die 3 Grundstücke im südöstlichen Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zur bestehenden Ferienanlage Stove

Um den Bedarf an PKW-Abstellfläche für die Feriengäste zu sichern wird nördlich des Bereiches 1 eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Ferner wird eine private Grünfläche um den vorhandenen Teich im Süden des Plangebietes sowie eine Feuerwehrzufahrt zu diesem Regenwasserrückhalte- und Löschwasserteich und ferner einzelne Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

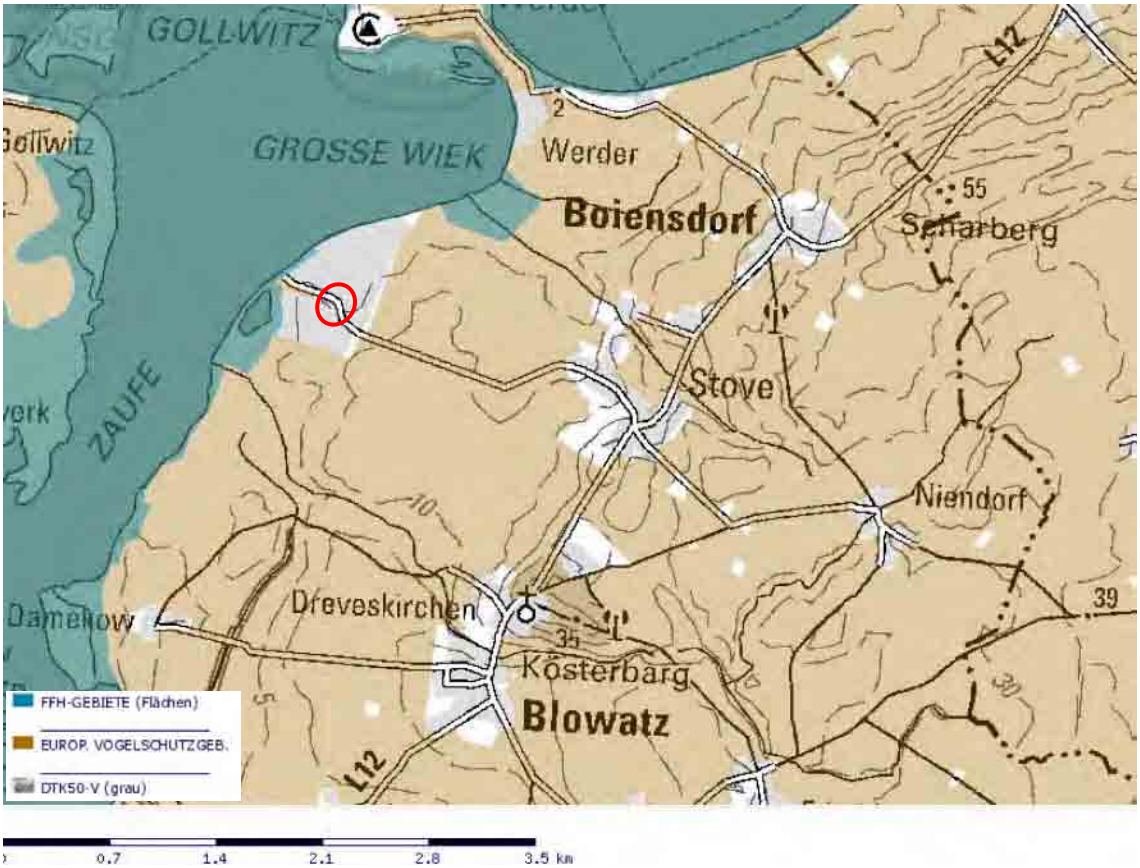

Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an einen Ausläufer des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Es ist von der Gebietsausweisung des SPA in unterschiedlichen Entfernungen umschlossen. So grenzt es direkt westlich an einen Ausläufer und befindet sich weiterhin sich in ca. 170 m östlicher, in ca. 220 m südlicher und in ca. 280 m in nördlicher Richtung. Die das Plangebiet umschließende landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Weihnachtsbaumplantage genutzt wird, ist von der Gebietsausweisung ausgespart. Das Schutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ hat eine Größe von 42.462 ha. Es wird als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland beschrieben und teilt sich flächenmäßig in drei große Lebensraumklassen. Diese bestehen aus ca. 71 % Meeresgebieten und –armen, 21 % Ackerland, 3 % Grünland und anteilmäßig kleineren Gebieten.

Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Die innerhalb des großräumigen Schutzgebietes liegenden Ortslagen und Siedlungssplitter sind von den Schutzgebietsausweisungen ausgespart. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietes.

Etwa 220 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.828 ha und einem Anteil von ca. 92,8 % Meeresfläche. Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält. Es geht um den Erhalt dieser Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie Habitaten für Charakteristische FFH-Arten.

Als relevante Arten, die im Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Meerneunauge - Petromyzon marinus, Seehund - Phoca vitulina, Lachs - Salmo salar, Schweinswal - Phocoena phocoena, Schmale Windelschnecke - Vertigo angustior, Kegelrobbe - Halichoerus grypus, Fischotter - Lutra lutra, Flußneunauge - Lampetra fluviatilis, Kammmolch - Triturus cristatus.

Als größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 1160 – Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) 57 % an der Gesamtfläche
- 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) 15 % an der Gesamtfläche
- 1170 – Riffe 11 % an der Gesamtfläche
- 1110 – Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser 8 % an der Gesamtfläche

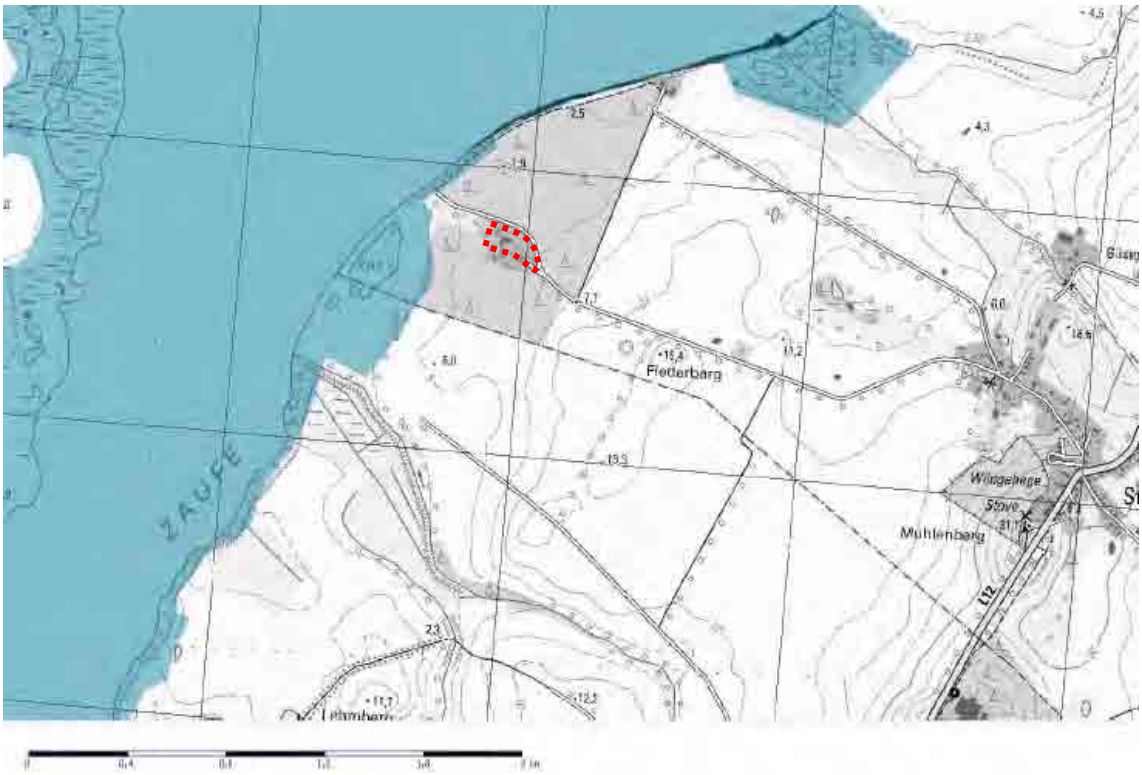

Abbildung 6: Das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (blau gefärbt) befindet sich westlich des Plangebietes (rot gestrichelt). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete erfolgt nicht. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen. Weitergehende Ausführungen finden sich in der separaten Unterlage zur FFH-Prüfung.

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

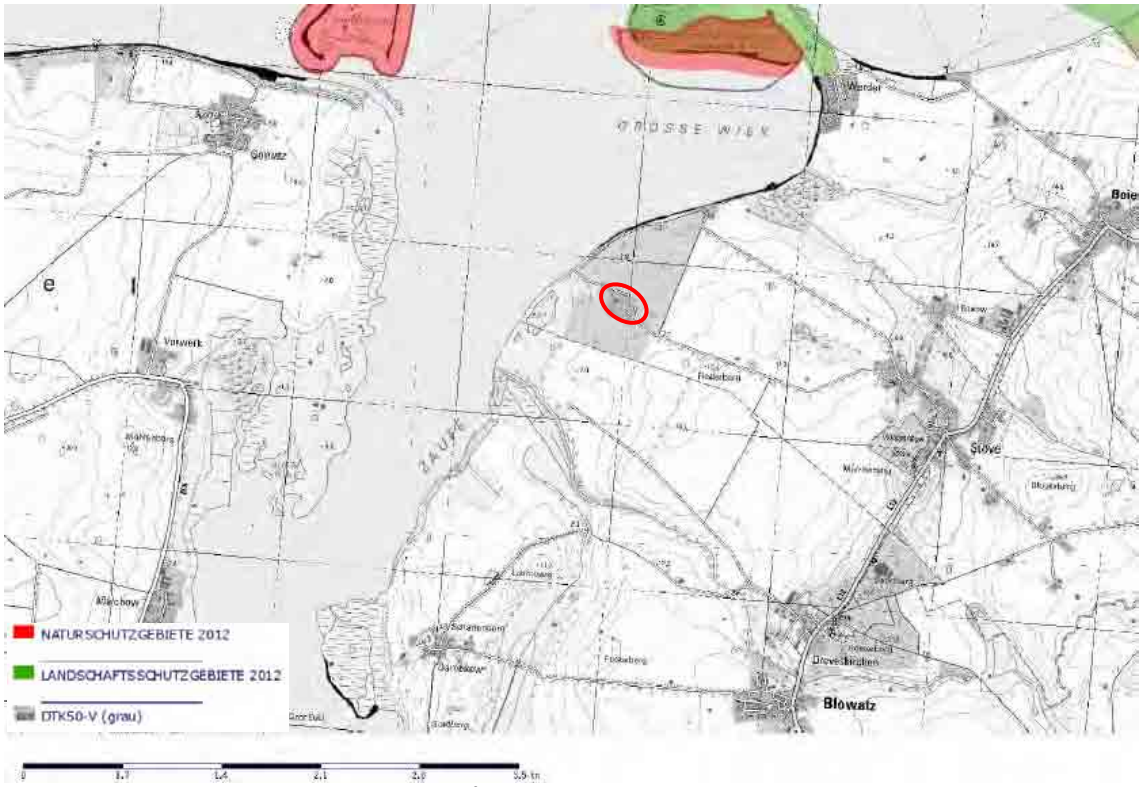

Abbildung 7: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- Landschaftsschutzgebiet L 72a „Boiensdorfer Werder“, Entfernung: 1.500 m nördlich,
- Naturschutzgebiet 82 „ Rustwerder“, Entfernung: 1.400 m nördlich,
- Naturschutzgebiet 6 „ Insel Langenwerder“, Entfernung: 1.800 m nordwestlich.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen sowie der großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Ferienwohnfunktion war im Planbereich bereits lange Jahre existent, so dass im Plangebiet mit dem Ferienwohnen keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die nächstgelegen Ferienwohngebäude befinden direkt südlich angrenzend. Das Plangebiet wird über die Straße „ Zum Breitling“ erschlossen. Es ist vorgesehen, das Plangebiet durch eine neue Zufahrt (Planstraße A) zu dieser Straße zu erschließen. Von dieser Zufahrt werden die Ferienhäuser und das bestehende Ferienheim „Weißes Haus“ erschlossen.

Eine wesentlichere Rolle im Zusammenhang für das Vorhaben spielt die Erholungsfunktion. Die Gemeinde und der Eigentümer möchten das Gelände und das bestehende marode ehemalige Ferienheim und dessen Gelände aufwerten. Durch eine Neuorientierung der Flächennutzung auf dem gesamten Gelände soll die Attraktivität der Erholungsfunktion während der Aufenthaltsdauer der Gäste durch diese kleine Ferienwohnanlage erhöht werden. Zudem soll damit die Qualität und Kapazität der Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut werden. Auch im Hinblick auf die sich unmittelbar im Süden anschließende kleine Ferienhaussiedung ist dies als Abrundung des touristischen Angebots zu sehen und erhöht die Attraktivität des Standortes. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bodden, die sich in Stove befindliche Windmühle als touristische Sehenswürdigkeit, das Dorfmuseum, die Traditionsbäckerei sowie die Nähe zum Ostseeküsten-Radfernweg bieten dazu gute Voraussetzungen.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der bereits existenten Erholungsfunktion auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“. Die vorgesehene Modernisierung des Ferienheimes sowie die bauliche Erweiterung zu einer kleinen Ferienwohnanlage führen zu einer höheren Frequentierung des Geländes. Dies erhöht jedoch die Attraktivität des Standortes hinsichtlich der Erholungsfunktion erheblich und führt zur Aktivierung und zum Ausbau des touristischen Angebotes der Gemeinde. Dieser Tatbestand wiederum kann möglicherweise positive Auswirkungen auf die Wohnfunktion des Ortes haben, da Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert und neu geschaffen werden können.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Die sich im Norden und Osten befindlichen Weihnachtsbaumplantagen bzw. Aufforstungsflächen und die sich daran im Süden anschließenden Ackerflächen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es befindet sich unweit des Breitlings, einem schmalen Meeresarm zwischen der Insel Poel und dem Festland. Der Breitling stellt die Verbindung der inneren Wismarbucht, beginnend südlich vom Poeldamm, mit dem Salzhaff dar. In ihn münden die Bäche Zaufe und Gollwitz und sind Namensgeber der Boddenbereiche.

Im Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, welches zum Aufnahmezeitpunkt wasserführend war. Es handelt sich um kein geschütztes Biotop, hat die Funktion eines Regenrückhalte- und Löschwasserteiches und bleibt vom Vorhaben unberührt. Es wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung als Regenwasserrückhaltebecken bzw. Löschteich festgesetzt. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird gesammelt und in das

Kleingewässer, das als Regenwasserrückhaltebecken genutzt werden kann, abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird gleichzeitig zur Löschwasserversorgung genutzt, die Löschwasserentnahmestelle ist dementsprechend auszubauen.

2.3. Boden

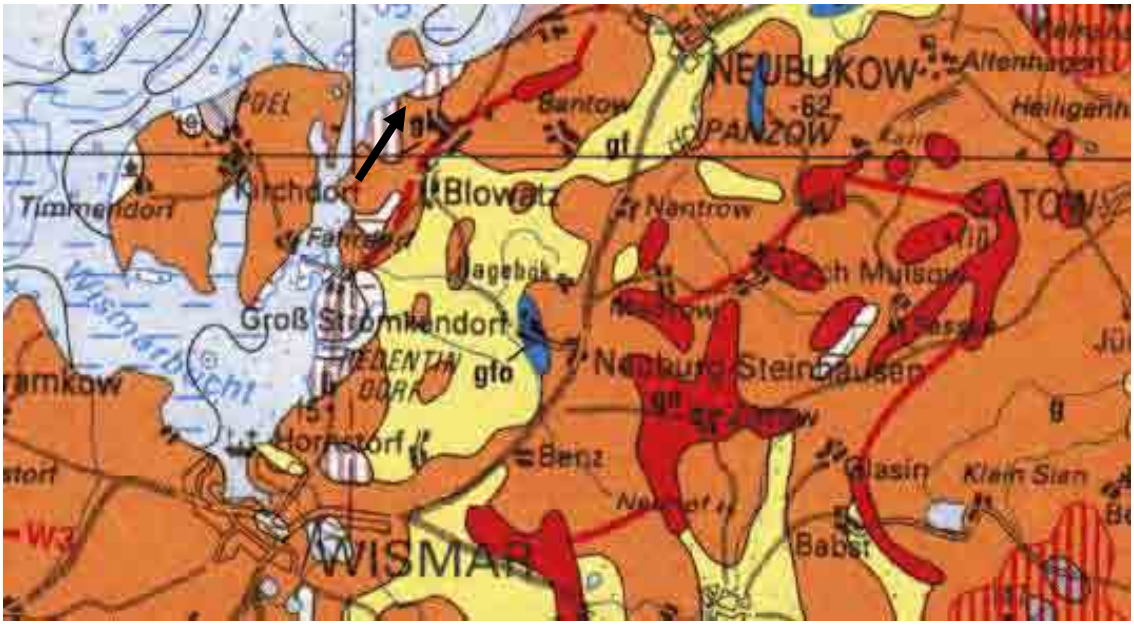

Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen flachwelligen bis kuppigen Grundmoräne nahe der möglichen Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes (W3) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Geschiebelehm und – mergel der Grundmoräne und glazilimnisch gebildetem Schluff in Becken, der z.T. gebändert ist.

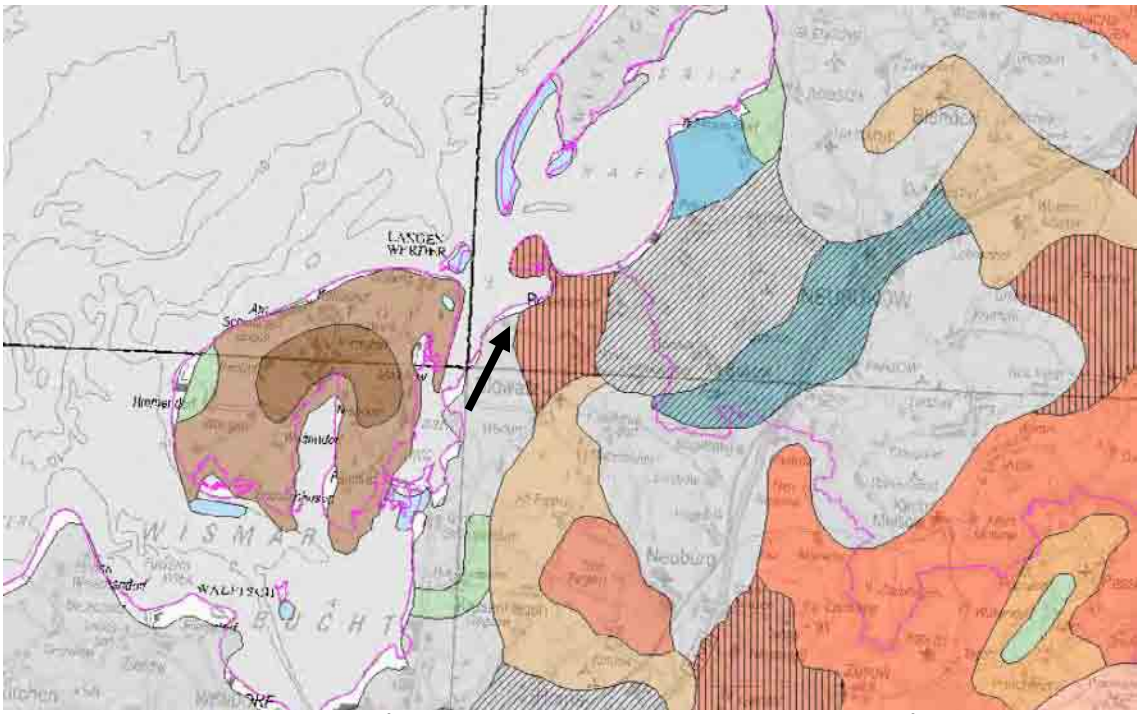

Abbildung 9: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 22 wie Tieflehm-oder Lehm-Parabraunerden. Sie stehen z.T. unter mäßigem bis starkem Stauwasser- und /oder Grundwassereinfluß und es bilden sich dementsprechend Staugleye.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei wurde für die Ferienwohnanlage (Bereich 1a und 1b) als Maß der baulichen Nutzung nahezu die Abmaße des bestehenden Gebäudes incl. Umgebender befestigter Flächen zu Grunde gelegt.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich durch Erholungsnutzung genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Ferienwohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist das Plangebiet nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet beinhaltet das Gelände und die Bebauung des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“ etwas abseits der Ortslage Stove. Das ehemalige L-förmige gebaute Ferienheim, welches das Plangebiet dominiert, soll dabei umgebaut werden. In dem ehemaligen Ferienheim sollen Ferienwohnungen entstehen.

Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt und zusätzlich eine geringe Anzahl an Ferienhäusern als Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in wenig verdichteter Bauweise ist zulässig. Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich das Ferienhausgebiet als Übergangsbebauung zur freien Landschaft günstig in die vorhandenen Strukturen einfügt. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise, Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.

Abbildung 10: Blick von der Straße „Zum Breitling“ von Südost auf das Plangebiet. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Abgehend von der Landesstraße L 12 in der Ortschaft Stove fährt man Richtung Nordwesten die Straße „Zum Breitling“ entlang. Wenn man die Ortslage Stove ca. 1,5 km hinter sich gelassen hat, säumen im Norden und Süden Weihnachtsbaumplantagen die Straße. Kurz darauf gabelt sich die Straße und man hat das Plangebiet erreicht. Die nördliche Straße führt weiter in Richtung Bodden und wird von einer Feldhecke gesäumt. Blickt man durch diese hindurch, schaut man auf Weihnachtsbaumkulturen unterschiedlichen Alters.

Abbildung 11: Blick von Weggabelung der Straße „Zum Breitling“ Richtung Südost auf Weihnachtsbaumkulturen. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Die südliche Straße erschließt das kleine Ferienhausgebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet, im Süden die Ferienhausbebauung und daran anschließend wiederum eine weitläufige Weihnachtsbaumplantage an die südlich abgehende Zuwegung.

Abbildung 12: Blick von Weggabelung der Straße „Zum Breitling“ Richtung Südwest auf Weihnachtsbaumkulturen und das kleine Ferienhausgebiet. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Bisher wird das Plangebiet durch eine Zufahrt im Südosten an der Straßengabelung und durch eine weitere Zufahrt zum Gelände abgehend von der nördlichen Umfahrung erschlossen. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von einer Siedlungshecke gesäumt, die teilweise auf den Stock gesetzt wurde bzw. wiederkehrende Schnittmerkmale unterschiedlichen Alters aufweist. An der nördlichen Plangebietsgrenze geht dieser Siedlungsheckencharakter in eine dichtstehende einreihige Baumhecke über. Im Süden ist das Plangebiet durch eine junge, teilweise lückige und nicht so dichte Siedlungshecke, wie die nördliche, gesäumt.

Abbildung 13: Blick von der Straße „Zum Breitling“ von Nordwest auf das ehemalige Ferienheim „Weißes Haus“. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Das ehemalige Ferienheim „Weißes Haus“ ist von Rasen- und Ziergarten/Zierrasenflächen umgeben. Die nordwestliche Grenze wird durch einige Kiefern markiert. Daran anschließend befindet sich ein umzäuntes Gelände mit mehreren Holzschuppen, die zur Bewirtschaftung der Weihnachtsbaumplantage dienen. Die Straße „Zum Breitling“ ist ab hier bis zum Bodden für Fahrzeuge gesperrt und führt als Rad- und Fußweg weiter.

Abbildung 14: Blick auf die nordwestliche Plangebietsgrenze zum Ferienheim. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Abbildung 15: Blick auf die nördliche Umgebung, großflächige Weihnachtsbaumkulturen. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Abbildung 16: Blick auf das Plangebiet von Nord, hier nördliche Zufahrt mit Trafohäuschen und ehemaliges Ferienheim. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Die nördliche Zufahrt zum Ferienheim ist als befestigte, voll versiegelte Fläche ausgeführt. Zudem befinden sich nördlich des Ferienheimes versiegelte Park- bzw. Wirtschaftsflächen.

Abbildung 17: Blick auf das Plangebiet von Nord, hier nördliche Zufahrt mit sich anschließender östlicher Freifläche, auf der Ferienhäuser entstehen sollen.. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Das südliche Plangebiet ist gekennzeichnet von Rasenfläche mit Zierhecken und -sträuchern. Auf dem Gelände sind einzelne kleine Schuppen eingestreut. Das Gelände erscheint ungeordnet und war zum Aufnahmezeitpunkt von Aufräumarbeiten und Schnittmaßnahmen an den vielzähligen Zierhecken und –sträuchern gekennzeichnet. Durch diese Arbeiten war die Rasenfläche dementsprechend in Anspruch genommen und es zeigten sich teils offene Bodenstellen, die zu einem späteren Aufnahmezeitpunkt wieder geschlossen waren.

Abbildung 18: Blick auf das Plangebiet von SO, Bildhintergrund Ferienheim. Foto: Stadt Land Fluss 3.07.2014.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope

Abbildung 19: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00388
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
Fläche in qm: 529

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00390
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
Fläche in qm: 786

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00389
Biotopname: Baumgruppe
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 1524

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00387
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
Fläche in qm: 1924

Das Vorhandensein der laut Kartenportal Umwelt M-V dargestellten und ausgewiesenen gesetzlich geschützten Biotope 1-3 nach §20 Abs. 1 NatSchAG M-V kann nach der Vor-Ort-Aufnahme nicht bestätigt werden.

Bei dem ausgewiesenen geschützten Biotop Nr. 1 (NWM00388) soll es sich um eine Hecke handeln, die als naturnahe Hecke gesetzlich geschützt ist. Zum Einen konnte kein Vorhandensein einer naturnahen Feldhecke nach einer Vor-Ort-Aufnahme am 21.2.2014

bestätigt oder angenommen werden. Zum Anderen sind nach Anlage 2 NatSchAG M-V zu § 20 Abs. 1 im Punkt 4.4 naturnahe Feldhecken als lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze in der freien Landschaft. Sie können von Bäumen durchsetzt (sog. Überhälter) oder auch dominiert werden (Baumhecken). Typische Feldheckenpflanzen sind z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hecken-Rose und Brombeerarten. Als Überhälter kommen z. B. Ahornarten, Hainbuche, Stiel-Eiche, Wildobstarten und Kiefer vor.

Abbildung 20: Blick auf die Kiefern westlich des Ferienheimes und an der Grenze des Plangebietes, Bäume ohne Strauchschicht. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Bei der Vor-Ort-Aufnahme konnte festgestellt werden, dass es sich um 6 hoch aufgewachsene Kiefern auf Rasen handelt, davon 3 Schwarz- und 3 Waldkiefern. Es handelt sich um Bäume in Reihe mit unterschiedlichen Abständen zueinander, eine Strauchschicht oder auch ein Saum fehlt. Es handelt sich damit nicht um eine naturnahe Feldhecke im Sinne von § 20 und Anlage 2 NatSchAG M-V. Nach der Biotopkartieranleitung M-V von 2013 sind Baumreihen unter 100 m Länge als Einzelbäume zu kartieren. Die Kiefern erfüllen auch nicht den Tatbestand als geschützte Einzelbäume, denn Bäume nicht Verkehrswege begleitender Baumreihen mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, wären nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Abbildung 21: Blick auf die Kiefern westlich des Ferienheimes und an der Grenze des Plangebietes, Bäume ohne Strauchschicht. Foto: Stadt Land Fluss 3.07.2014.

Abbildung 22: Blick auf die Siedlungshecke an der nördlichen Plangebietsgrenze südlich der bestehenden Zufahrt. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Ebenso konnte das geschützte Biotop Nr. 2 (NWM00390), welches im Kartenportal Umwelt M-V dargestellt und als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V ausgewiesen ist, nach der Vor-Ort-Aufnahme nicht bestätigt werden. Es sollte sich hier ebenfalls um eine naturnahe Feldhecke handeln. Nach der Vor-Ort-Kartierung kann festgestellt werden, dass es sich um eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) handelt und sie deutlich wiederkehrende Schnittmerkmale aufweist. In der erst unlängst auf den Stock gesetzten Hecke sind Ziersträucher und einzelne sehr junge Bäume vorhanden, die allerdings noch keine Überhälterfunktion in der saumlosen Siedlungshecke übernehmen. Demzufolge handelt es sich nicht um eine naturnahe Feldhecke im Sinne von § 20 und Anlage 2 NatSchAG M-V.

Bei dem ausgewiesenen geschützten Biotop Nr. 3 (NWM00389) soll es sich um eine Baumgruppe handeln, die als naturnahes Feldgehölz Schutz nach § 20 NatSchAG M-V erfährt. Als naturnahe Feldgehölze werden nach Anlage 2 NatSchAG M-V zu § 20 Abs. 1 im Punkt 4.3 kleinflächige, nicht lineare Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft definiert, welche in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben sind. Dies ist hier nicht der Fall, denn mindestens drei Seiten werden von privater Ziergarten/Zierrasenfläche umgeben. Zudem konnte bei der Vor-Ort-Aufnahme festgestellt werden, dass es sich um ein naturfernes Kleingewässer handelt, welches mit Eschen umstanden ist. Zum Aufnahmezeitpunkt war es wasserführend. Es erscheint stark eutroph.

Abbildung 23: Blick auf das Kleingewässer von Süd, Foto: STADT LAND FLUSS, 3.7.2014

Abbildung 24: Blick auf das Kleingewässer/Löschteich, Foto: STADT LAND FLUSS, 3.7.2014.

Kleingewässer sind nach Anlage 2 NatSchAG M-V zu § 20 Abs. 1 im Punkt 2.5 definiert. Hierunter fallen Stillgewässer bis zu 1 ha Wasserfläche, die natürlich (Weiher) oder aufgrund der Tätigkeit des Menschen (Teiche, Abgrabungsgewässer) entstanden sind. Auch zeitweilig trockenfallende Kleingewässer (Tümpel) sind besonders geschützt. Kennzeichen für einen naturnahen Zustand sind naturnahe Uferstrukturen, in der Regel mit typischer Verlandungsvegetation.

Das Kleingewässer inmitten der Plangebietsfläche ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. Es wird in der Planzeichnung als Regenwasserrückhaltebecken bzw. Löschteich festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestelle ist dementsprechend auszubauen. Es bleibt erhalten und erfährt Sicherung durch umgebende Grünfläche.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope sowie ihrer Lebensraumfunktion im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist durch den Umbau des Ferienheimes und durch die Errichtung von Ferienhäusern im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Abbildung 25: Lebensräume. Farben und Nummern siehe nachfolgend im Text, Kartengrundlage: B.-Plan Vorentwurf bab Wismar 2014, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Biotopkartierung vom 21.02.2014 und 3.7.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Ziergarten/Zierrasen (PGZ/PER/PER),
2. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ),
3. Sonstiges naturfernes Gewässer (SYS),
4. Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW),
5. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW),
6. Einzelbäume, Schwarz- und Waldkiefer (BBA).

Die Abbildungen 25, 31 und 32 verdeutlichen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von den geplanten Ferienhäusern eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für die Erschließung und Versorgung. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4 in den einzelnen Bereichen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12.940 m^2. Die be- und überbaubare Fläche nach GRZ wird im Kapitel 3.4 erläutert. Ein Eingriff findet in den Biotoptyp Ziergarten/Zierrasen (PGZ/PER), Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) statt.

Insgesamt kann der Großteil der Planfläche dem Biotoptyp Ziergarten/Zierrasen (PGZ/PER) zugeordnet werden. Die Bereiche der geplanten neuen Zufahrt (Planstraße A) stellen sich als Zierrasen dar. Zudem wird dazu eine Lücke in der Siedlungshecke zur Erschließung erforderlich sein. Ferner müssen 2 Ferienhausgrundstücke durch eine 3 m breite Lücke in der Siedlungshecke erschlossen werden, da sie keine Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße oder vorhandenen Wegen besitzen.

Abbildung 26: Blick auf die Fläche südöstlich des Ferienheimes, Rasen und Ziersträucher prägen das Bild, Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Abbildung 27: Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 21.02.2014.

Abbildung 28: Blick auf die Siedlungshecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, Foto aus dem Plangebiet heraus Richtung Nordost, Foto: Stadt Land Fluss 3.07.2014

Abbildung 29: Blick auf eine festgesetzte Kopfweide im Bereich 2 des Plangebietes, Foto: Stadt Land Fluss 3.07.2014

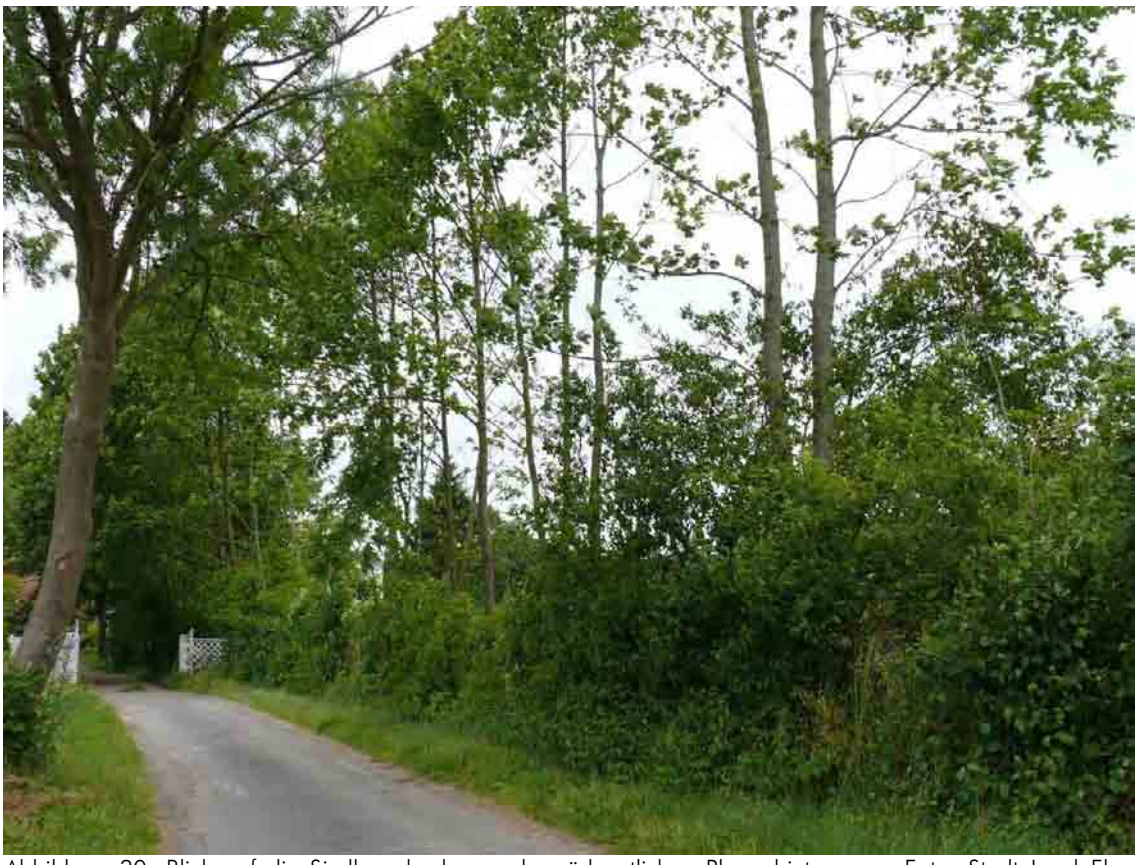

Abbildung 30: Blick auf die Siedlungshecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze, Foto: Stadt Land Fluss 3.07.2014

Abbildung 31: Darstellung der Eingriffsbereiche, gelb=Flächen, in denen das Ferienwohnen möglich ist bzw. Versorgungseinrichtung, lila=Stellfläche und Nebenalagen, teils auf bisher befestigter Wirtschaftsfläche und hellblau=Planstraße, Pfeil=nötige Zufahrten und damit Eingriff in die Siedlungshecke, rot=Hauptzufahrt Planstraße, orange=Zufahrt Ferienhäuser, lila=Zufahrt Feuerwehr, schwarz=Bestand. Kartengrundlage: B.-Plan Vorentwurf bab Wismar 2014, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2014.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.7. Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung, wenn auch in schlechtem und marodem Zustand, auch weiterhin bestünde. Die kleinen Nebengebäude blieben als solche ebenfalls bestehen und würden als Unterstand o.ä. genutzt. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der Planinhalte. Es ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte, zumal direkt südlich angrenzend die Feriennutzung bereits existent ist.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Gelände des Ferienheimes „Weißes Haus“ und zum geplanten Ferienhausgebiet soll neu geordnet werden. Vorgesehen sind zwei Hauptzufahrten zur Ferienanlage. Zum einen soll das Plangebiet durch eine neu anzulegende Zufahrt von der Straße „Zum Breitling“ erfolgen (Planstraße A). Zum anderen wird im nördlichen Bereich eine Zufahrt entstehen. Die bestehende Hauptzufahrt wird geschlossen, bleibt aber als innere Erschließungsstraße bestehen. Zwei der Ferienhausgrundstücke können nicht von innen erschlossen werden. Hier besteht die Notwendigkeit diese von außen, d.h. von der Straße „zum Breitling“ zu erschließen und dafür jeweils die bestehende Hecke mit einer 3 m breiten Lücke zu versehen. Für die geplanten ca. 12 Ferienhäuser werden auf den Ferienhausgrundstücken Stellplätze angelegt.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Ferien/Ferienhausbebauung und den geplanten Wohnmobilstellplätzen zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer typischen Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist im Plangebiet nicht neu, sondern wird wieder aktiviert und erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität.
- Das vorhandene Ferienheim wird saniert, dessen Grundflächen werden voraussichtlich nicht erweitert. Dies führt zur weitest gehenden Vermeidung der Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen. Durch die zusätzliche Errichtung einer geringen Anzahl an frei stehenden Ferienhäusern soll das touristische Angebot abgerundet und sich an die Bedürfnisse sowie der Nachfrage orientieren.

- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben in Art, Größe und Bauweise bestehen, lediglich in dem Plangebiet selbst werden die Zuwegungen und Stellflächen an das neue Nutzungskonzept angepasst.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) zuzuordnen.

Abbildung 32: Darstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich. Hellgrün: PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“, Dunkelgrün: Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ); Grün: Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW), Braun: Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW); Grau: vorhandene Gebäude; Rote Schraffur: Eingriffsbereiche.

Der in Abbildung 32 rot schraffierte Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Die vorhandene Bebauung wird dabei aufgegriffen.

Die GRZ für den Bereich 1 mit einer Größe von 4.178 m² beträgt 0,4. Das bestehende Gebäude bzw. deren Grundrisse bleiben weitestgehend erhalten und werden nur geringfügig erweitert. Die versiegelte Fläche des Bereiches 1 durch die vorhandene Bebauung beträgt bereits ca. 1.200 m². Hinzu kommt die versiegelte Fläche um das Gebäude herum durch den Zufahrtsweg, Treppen, Rampen, Terrassen usw.. Diese versiegelten Flächen befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze und finden bei der Eingriffsermittlung keine Berücksichtigung.

Die GRZ für den Bereich 2 mit einer Größe von 3.713 m² beträgt ebenfalls 0,4. Das Gelände besteht aus dem Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“. Eine Zufahrt zu einem Ferienhaus mit einer Breite von 3 m ist in die 3 m breite Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) (9 m²) erforderlich.

Der Bereich 3 hat eine Größe von 1.641 m². Die GRZ beträgt ebenfalls 0,4. Das Gelände besteht aus dem Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“. Eine Zufahrt zu einem Ferienhaus mit einer Breite von 3 m ist in die 3 m breite Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) (9 m²) erforderlich.

Bereich 4 ist für die Versorgung und Verwaltung. Der Bereich für die Nebenanlagen und Stellplatz befindet sich unmittelbar anschließend. Der Bereich 4 hat insgesamt eine Größe von 509 m². Das Gelände besteht aus dem Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“.

Der Bereich für Stellplatz und Nebenanlagen sowie Versorgung hat eine Größe von 1.491 m². Hiervon sind festsetzungsgemäß maximal 867 m² überbaubar. Insgesamt sind bereits durch die bestehenden Zufahrts- und Parkflächen sowie eine Kleinkläranlage 439 m² versiegelt. Eine Neuversiegelung ist hier insofern auf 867 m² - 439 m² = 428 m² möglich. Ein Eingriff erfolgt Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“ sowie Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW). Eine Größenunterteilung ist hier nicht notwendig, da diese Biotoptypen nach Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V die gleichen aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) besitzen.

Der Flächenbedarf für die Planstraße A beträgt 406 m², davon entfallen ca. 38 m² auf die Siedlungshecke, die unterbrochen werden muss und die verbleibenden 368 m² auf den Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“.

Ferner ist eine Zufahrt zu zum Löschteich für die Feuerwehr herzustellen mit einer Breite von 3 m ist in die 3 m breite Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) (9 m²) erforderlich.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils niedrigerem Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Biotoptyp PGZ/PER weist eine Wertstufe von 0 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Für die Plangebiete 1 – 4 wird bei der in Tab. 2 vorgenommenen Kompensationsbedarfsermittlung eine mögliche 50-%-ige Überschreitung der GRZ berücksichtigt.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0[1]	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw.der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für den „Ziergarten/Zierrasen“ infolge der Struktur und Ausprägung (teils offene Bodenstellen, starke Pflegemerkmale) mit 0,5 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von jeweils 0,5. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird trotz diesbezüglicher Vorbelastungen auf dem Gelände sowie in dessen Umgebung verzichtet.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Eingriff Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Kompensationswertzahl	Flächengröße in m²	Zuschlag 50 %	Flächengröße zzgl. 50 % Überschreitung in m²	Versiegelung Zuschlag	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Plangebiet 1	Bebauung und OVW	-	-	-	1.671	836	2.507	-	-	0
Plangebiet 2	PGZ/PER	-	-	0,5	1.485	743	2.228	0,5	1,0	2.228
Plangebiet 3	PGZ/PER	-	-	0,5	656	328	984	0,5	1,0	984
Plangebiet 4	PGZ/PER	-	-	0,5	204	102	306	0,5	1,0	306
4 Zufahrten zum Plangebiet 2	PHZ	1	-	1,5	36		36	0,5	2,0	72
Zufahrt zum Plangebiet 3	PHZ	1	-	1,5	9		9	0,5	2,0	18
Stellplatz und Nebenanlagen Versorgung	PGZ/PER und PHW, OVW	-	-	0,5	428		428	0,5	1,0	428
Verkehrsfläche (Planstraße A)	PGZ/PER	-	-	0,5	368		368	0,5	1,0	368
Verkehrsfläche (Planstraße A)	PHZ	1	-	1,5	38		38	0,5	2,0	76
Zufahrt zum Löschteich	PHZ	1	-	1,5	9		9	0,5	2,0	18
				Gesamt:	**4.904**		**6.912**		**Gesamt FÄQ in m²:**	**4.498**

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsbedarfs.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.498 m².

Es ist erforderlich, die Fichte nahe des Teiches zu entfernen. Dieser Eingriff ist additiv zu kompensieren. Nach dem Baumschutzkompensationserlass sind Einzelbäume im Sinne dieses Erlasses Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden. Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0). Dabei erfolgt die Bemessung der Kompensation nach Anlage 1 und ist nachfolgend dargestellt.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Plangebiets ergibt sich ein Kompensationserfordernis von zusätzlich 1 Einzelbaum.

3.5. Eingriffskompensation

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone (hier: 1 Ostseeküstenland) liegenden Ökokontos mit einem Buchungswert von insg. 4.498 m² FÄQ. Aktuell (13.01.2017) befinden sich in dieser Landschaftszone folgende Ökokonten mit einer mehr als ausreichenden Kapazität:

Reg.-Nr.	Massnahme	Äquivalente m² (gesamt)	Äquivalente m² (verfügbar)
LRO-040	Neubukow - Panzower Weg	305.991	245.024
NPA VP-001	Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow	1.524.231	1.524.231
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	35.001	25.841
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	9.968	5.327
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	26.850	603
NWM-019	Anhebung des Wasserstasndes in einem Kleingewässer bei Zierow	1.908	1.908
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	69.000	53.180
VG-011	Am Kargberg bei Gummlin	349.555	268.271
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz	742.032	529.428
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschen und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	594.910	594.910
VR-004	Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland (Mähwiesen) mit differenziertem Pflegeregime	187.633	-
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	69.735	68.763
VR-020	Herstellung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	271.137	230.771
		gesamt:	**3.548.257**

Die Kompensation der zu rodenden Fichte erfolgt durch Neupflanzung eines heimischen Laub- / Obstgehölzes innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 11 der Gemeinde Boiensdorf generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust der Biotoptypen PGZ/PER, PHZ und PHW.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 4.498 m² FÄQ. plus 1 Einzelbaum

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone (hier: 1 Ostseeküstenland) liegenden Ökokontos mit einem Buchungswert von 4.498 m² Flächenäquivalent. Die Kompensation des Einzelbaums erfolgt durch Neupflanzung innerhalb des Geltungsbereichs.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2017): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.