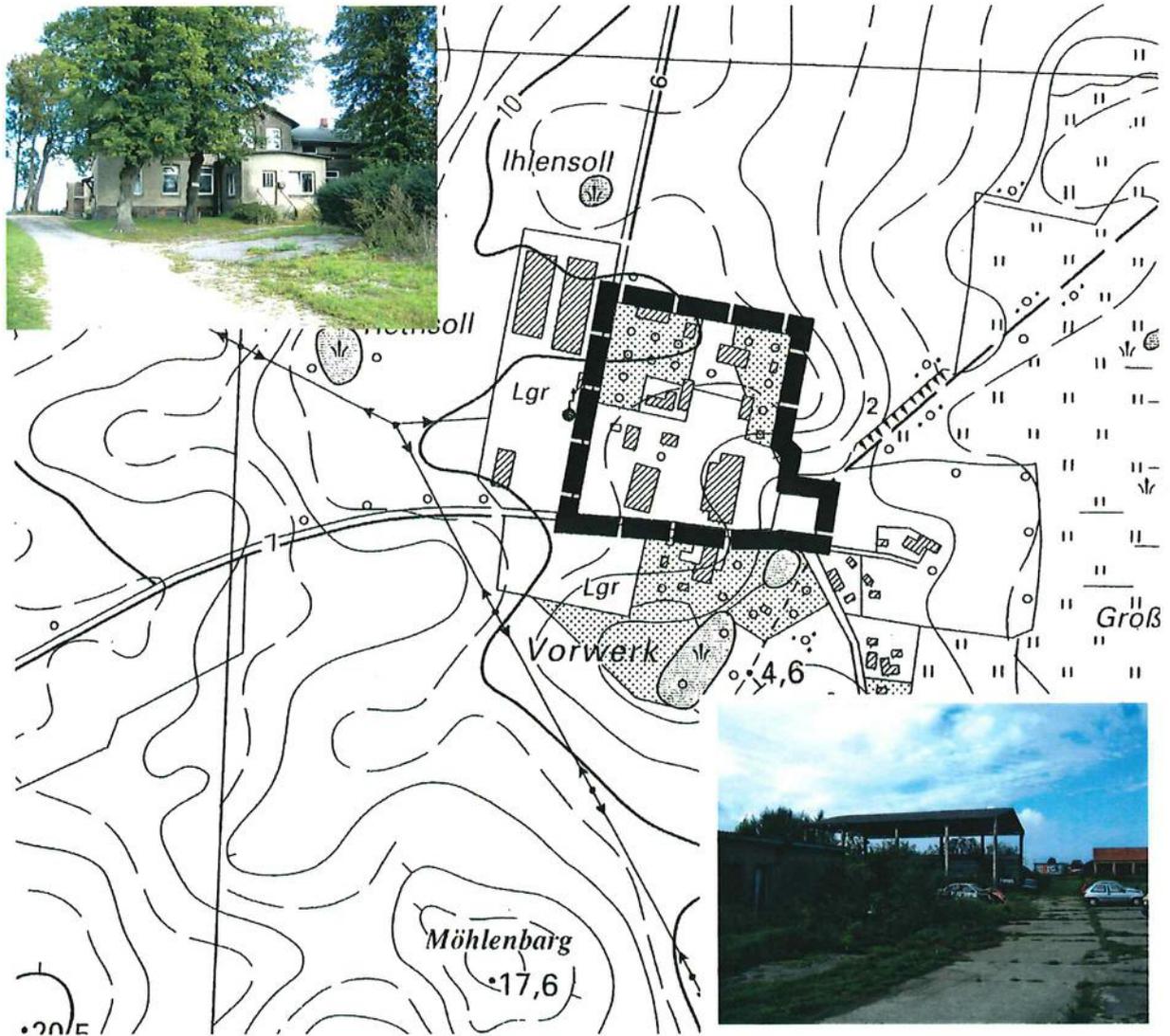


# GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

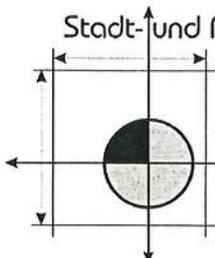
umfassend das rd. 2,8 ha große Gebiet des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortlage Vorwerk, bestehend aus den Flurstücken 2, 3, 1/5 (teilw.) und 1/7 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 4/2, 8, 11 und 12 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 38/4 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch die Flurstücke 1/5 und 9 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Vorwerk

### BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

23.03.2009

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar  
Tel. 03841- 28 75 97/-98  
Fax 03841- 28 75 99  
[www.stadt-und-regionalplanung.de](http://www.stadt-und-regionalplanung.de)  
eMail: [stadt.regionalplanung@t-online.de](mailto:stadt.regionalplanung@t-online.de)



## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einleitung	1
1.1	Planungsziel	2
1.2	Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
2.	Bestand und geplante Entwicklung	4
2.1	Ausgangssituation	4
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze	9
2.5	Flächenbilanz	10
3.	Ver- und Entsorgung	10
3.1	Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorger	10
3.2	Trink- und Löschwasser	10
3.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.4	Energieversorgung / Telekommunikation	11
3.5	Abfallentsorgung / Altlasten	11
4.	Immissionsschutz	12
5.	Hochwasserschutz	13
6.	Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
7.	Sonstiges	14

### Umweltbericht

1.	Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	16
1.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	19
2.1.1	Schutzgut Mensch	19
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.1.3	FFH- Gebiet Wismarbucht Nr. DE 1934 – 302 und EU-Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht Nr. DE 2034 – 401	24
2.1.4	Auswirkungen des Planvorhabens auf besonders geschützte sowie andere Tier und Pflanzenarten gem. Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang der FFH-Richtlinie	24
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	25
2.1.6	Schutzgut Landschaft	25
2.1.7	Schutzgut Boden	26
2.1.8	Schutzgut Wasser	26
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.1.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	27
2.2	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	28
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28

---

2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.3.1	Schutzgut Mensch	28
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
2.3.3	Schutzgut Boden	29
2.3.4	Schutzgut Wasser	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
2.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	29
3.	Zusätzliche Angaben	37
3.1	Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	37
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	37
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37

Anlage 1: Biotopkartierung

Anlage 2: Artenschutzbericht

## 1. Einleitung

Die Ortslage Vorwerk befindet sich im Bereich der nordöstlichen Außenküste der Insel Poel, die rd. 8 km nördlich der Hansestadt Wismar in der östlichen Wismarbucht liegt. Die Ortslage wird von der Kreisstraße 32 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die K 32 zweigt in Fährdorf von der L 121 in Richtung Norden ab, erschließt die Ortslage Malchow bevor sie in Vorwerk nach Westen abknickt und in Kirchdorf wieder auf die Landesstraße stößt. Unmittelbar hinter Vorwerk zweigt eine Gemeindestraße von der Kreisstraße ab, welche die Ortslage Gollwitz erschließt und dort als Sackgasse endet. In Gollwitz befinden sich Einrichtungen der touristischen Infrastruktur wie Ferienwohnanlagen, Golfplatz und Sporthotel.

Vorwerk war bis zur Wende gleichermaßen Wohnstandort und Standort für die Landwirtschaft. Nach der Schließung des Technik-Stützpunktes auf dem ehemaligen Gutshof Vorwerk beschränkt sich die Flächennutzung in der Ortslage im Wesentlichen auf Wohnfunktionen. Ende der 80er Jahre wurden östlich der Gutshofanlage und der Gemeindestraße nach Gollwitz zwei größere Hallen gebaut, die heute einem Unternehmen für Pflanzenzucht aus Malchow als Technikstützpunkt und als Lagerfläche für Getreide dienen.

Vorwerk stellt sich den Betrachter als typisches Straßendorf dar, wobei sich die Bebauung auf die östliche Straßenseite konzentriert. Unmittelbar hinter der Bebauung auf der Ostseite beginnen die weitläufigen Salzwiesen der Zaufe.

Der Gutshofbereich als ehemaliger Dorfmittelpunkt liegt seit vielen Jahren weitgehend brach. Das Gutshaus ist zwar bewohnt, der imposante ehemalige Bullenstall als baulicher Schwerpunkt ist jedoch leerstehend. Im westlichen Teil der Fläche haben sich in Garagen, Schuppen und sonstigen Nebenanlagen teils gewerbliche, teils private Nutzungen etabliert. Die gesamte Fläche stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der nunmehr durch die Errichtung von Wohngebäuden und die Sanierung des Gutshauses behoben werden soll.

Der Flächeneigentümer beabsichtigt, bis auf das Gutshaus alle baulichen Anlagen zu entfernen. Alternativ dazu wurde versucht, einen Nutzer für den großen Bullenstall zu finden. Trotz intensiver Bemühungen konnten aber keine Interessenten gefunden werden. Mit dem Rückbau der Anlagen ist auch die Entfernung von Betonplatten, Fundamentresten und ehemaligen Kläranlagen verbunden, so dass die Fläche einer städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung steht.

Diese Neuordnung war bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes Gegenstand gemeindlicher Überlegungen. Eine mit den Naturschutzbehörden abgestimmte, endgültige Flächennutzung konnte bis zum Feststellungsbeschluss über den F-Plan nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurde die Fläche des ehemaligen Gutshofes aus den Darstellungen des F-Planes ausgenommen.

Auf Grundlage eines Fachgutachtens zur Verträglichkeit einer baulichen Nutzung mit dem Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes und dem FFH-Gebiet Wismarbucht konnte im Zeitraum 2005/2006 mit den zuständigen Naturschutzbehörden hinsichtlich einer baulichen Nutzung eine einvernehmliche Regelung gefunden werden. Diese sieht vor, dass unter Berücksichtigung unterschiedlicher Auflagen, auf die in dieser Begründung einzugehen ist, auf der Fläche bis zu 20 Wohngebäude errichtet werden können. Eine Nutzung als Standort für Ferienwohnungen oder touristische Infrastruktureinrichtungen ist nicht zulässig, da dadurch Beeinträchtigungen der geschützten Salzwiesen befürchtet werden.

Daher sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 auf der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Angestrebt wird die Errichtung von 19 Wohngebäuden. Parallel zum Bebauungsplan wird das Plangebiet mit der 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes im F-Plan dargestellt und als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich mit der Ausweisung des Wohngebietes intensiv auseinandergesetzt und festgestellt, dass diese Entwicklung mit dem städtebaulichen Konzept für die Ortslage zu vereinbaren ist. Dabei kommt die Behebung des städtebaulichen Missstandes eine besondere Bedeutung zu.

Daher hat die Gemeinde am 19.02.2007 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" aufzustellen. Das Planvorhaben war bereits Gegenstand der kürzlich abgeschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB beachtet wird. Mit Schreiben vom 13.12.2006 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst mit den Flurstücken 2, 3 1/5 (teilw.) und 1/7 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, die gesamte Fläche des ehemaligen Gutshofes sowie zum Nachweis der gesicherten Erschließung auch einen Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,8 ha und wird im Norden durch das Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 4/2, 8, 11 und 12 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 38/4 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch die Flurstücke 1/5 und 9 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Vorwerk begrenzt.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, der Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner vom 22.08.2006 und eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9) einschließlich aller wirksamen Änderungen

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

## **1.1 Planungsziel**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 12 besteht in der städtebaulichen Neuordnung eines zentralen Bereichs der Ortslage Vorwerk. Das Plangebiet umfasst die

Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, der bis zur Wende als Technikstützpunkt genutzt wurde. Seit der Auflösung der LPG liegt die Fläche, mit Ausnahme des bewohnten Gutshauses, brach. Fläche und Gebäudebestand sind als gravierender städtebaulicher Missstand zu bezeichnen. Es ist beabsichtigt, bis auf das Gutshaus alle baulichen Anlagen zu entfernen und das Gelände zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Dabei sind die Prämissen des Fachgutachtens zum FFH- und EU-Vogelschutzgebiet zu beachten. Diese Vorgaben führen dazu, dass ein mindestens 30 m breiter Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Dort soll eine abgestufte Ausgleichspflanzung von lockeren Dorngebüschern zur Schaffung eines potentiellen Lebensraumes der Sperbergrasmücke führen. Darüber hinaus sollen die Gebietsränder zum Acker eine dichte Abpflanzung erfahren. Diese Maßnahme dient einerseits der deutlichen Abgrenzung der Siedlungsfläche von der freien Landschaft, andererseits der Schaffung von weiterem hochwertigem Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgte Einschränkung der Anzahl der Wohngebäude deckt sich mit den Planungszielen der Gemeinde. Bei maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche wäre eine Anzahl von Wohngebäuden möglich, die weit über der angestrebten Zahl von 19 Gebäuden liegt. Dies entspricht jedoch nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen. Daher besteht das Ziel der Planung darin, eine Wohnbebauung zu realisieren, die die landschaftlichen Besonderheiten berücksichtigt und den vorhandenen Altbaumbestand, insbesondere im Bereich des Gutshauses weitgehend erhält. Darüber hinaus soll das Baugebiet großzügige Grünflächen beinhalten. Die Grundstücksgrößen sollen eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße erfolgt einerseits aus städtebaulichen Gründen, andererseits aus raumordnerischen Gründen. Mit der Festsetzung wird die Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung umgesetzt, nach der die Gemeinde an diesem Standort lediglich Baurecht für ca. 20 Wohngebäude schaffen darf.

## **1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in jüngerer Vergangenheit eine 2. Änderung erfahren hat. Gegenstand der Änderung war die Darstellung der Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche.

Die Gemeinde Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Sie ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) im Ländlichen Raum, im Vorsorgeraum bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft gelegen. Kirchdorf als Hauptort der Gemeinde ist ländlicher Zentralort. Darüber hinaus wird die Insel Poel als Fremdenverkehrsschwerpunktraum definiert. In diesen Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger gestaltet werden. Dies soll mit dem Ziel geschehen, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen.

Die Insel Poel ist aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer naturräumlichen Situation als Erholungsgebiet für vorwiegend landschaftsorientierte Fremdenverkehrsaktivi-

täten bei Wahrung der typischen dörflichen Strukturen weiterzuentwickeln. Großvorhaben sollen nicht errichtet werden.

Die Ausweisung des Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes erfolgt in einem erheblich vorbelasteten Bereich. Durch die Vielzahl von Gebäuden, Gebäuderesten und Nebenanlagen sowie versiegelten Verkehrsflächen stellt sich die Fläche als städtebaulicher Missstand dar, der die u.a. die touristische Attraktivität der Ortslage Gollwitz beeinträchtigt. Gäste, die Gollwitz besuchen, werden zwingend an dem ruinösen Flächenzustand vorbeigeführt. Insofern dient die Erschließung des Wohngebietes nicht nur der Missstandbehebung sondern auch der nachhaltigen Attraktivitätssteigerung des touristischen Angebotes in Gollwitz. Gerade Gäste, die die teilweise hochpreisigen Angebote wie Golfplatz oder Sporthotel nutzen möchten, werden durch den Flächenzustand in Vorwerk in ihrem Vorhaben nicht bestärkt. Das gleiche gilt für alle anderen Gäste, die die Insel erkunden möchten.

Es kann festgestellt werden, dass für die Erschließung des Wohngebietes keine Außenbereichsflächen beansprucht werden. Die besondere Situation der Insel wurde durch die Erarbeitung eines Fachgutachtens zur Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der FFH-Richtlinie und des EU-Vogelschutzes berücksichtigt. Die Gutachter haben nachwiesen, dass die Verträglichkeit gegeben ist. Darüber hinaus wurde mit der Erarbeitung eines Artenschutzberichts nachgewiesen, dass mit der Umsetzung der Planung keine besonders geschützten Arten nachhaltig oder erheblich gefährdet werden.

Unter Beachtung dieser raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Insel Poel davon aus, dass die Erweiterung des Wohnstandortes Vorwerk mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Wie bereits eingangs beschrieben, befindet sich die Ortslage Vorwerk im Nordosten der Insel Poel. Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen entlang der Kreisstraße, der Bebauungsschwerpunkt liegt an der Straßenostseite. Unmittelbar hinter der bebauten Ortslage zweigt die Gemeindestraße nach Norden in Richtung Gollwitz ab.

Unmittelbar östlich dieser Kreuzungssituation befindet sich das Plangebiet, das eine Fläche von rd. 2,8 ha umfasst. Die Fläche des ehemaligen Gutshofes wird heute durch ein imposantes Stallgebäude sowie durch das Gutshaus geprägt. Darüber hinaus befinden sich vor allem im westlichen Teil der Fläche sowie hinter dem Gutshaus eine Vielzahl von Nebengebäuden, Fundamentresten sowie mit Beton versiegelte Verkehrsflächen. Das ehemalige Stallgebäude sowie einige Garagen und Schuppen stehen seit mehreren Jahren leer. Die Verkehrsflächen zwischen diesen baulichen Anlagen sind teilweise mit jungen Birken, Stauden und Gräsern überwachsen.



Bild 1: Kfz-Werkstatt in der ehemaligen LPG-Halle

Die unversiegelten Flächen setzen sich aus vegetationsfreien Verkehrsflächen, Weidflächen, Hausgärten, ruderalen Staudenfluren, Ziergärten, Siedlungshecken, Schilf-/Röhrichtbeständen u.a.m. zusammen. Insbesondere im Bereich des Gutshauses befinden sich eine Vielzahl von älteren Bäumen bzw. Baumgruppen, die sich aus Eschen, Robinien, Linden, Walnuss und vielen Nadel- und Ziergehölzen zusammensetzen. Diese Gehölze sind wahrscheinlich dem ehemaligen Gutspark zuzuordnen. Darüber hinaus existieren vor dem Gutshaus Flächen mit Jungwuchs einheimischer Laubbaumarten.



Bild 2: Luftbild der Ortslage Vorwerk

Südlich der Dorfstraße befindet sich ein Wohngebäude mit dazugehörigen Neben- und Stallgebäuden. Es liegt gegenüber dem historischen Stallgebäude.

In dem so beschriebenen städtebaulichen Umfeld soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem landschaftlich attraktiven Wohnumfeld in das vorhandene Landschaftsbild eingefügt werden.

Es ist beabsichtigt, bis zu 19 Einfamilienhausstandorte auszuweisen. Das Gutshaus soll erhalten bleiben und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Unter Berücksichtigung der dörflichen Lage, sollen die privaten Grundstücke eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> erhalten. Die geplante Größe der privaten Grundstücke im Gesamtplan beträgt zwischen 650 m<sup>2</sup> und ca. 950 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebiet soll sowohl an die Kreisstraße verkehrstechnisch angeschlossen werden. Bei der Konzeption der Verkehrswege als auch bei der Ausweisung ist zu beachten, dass gerade die Bereiche östlich des Gutshauses keine bauliche Nutzung erfahren sollen. Zum Einen sind dort wertvollere Biotoptypen vorzufinden (ältere Einzelbäume), zum Anderen soll dieser Bereich als Schutzfläche für die sich östlich anschließenden Salzwiesen fungieren.

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

### Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 beabsichtigt die Gemeinde, unter Beachtung der landesplanerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben, an einem stark vorbelasteten Standort ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Mit diesem Vorhaben soll die Ortslage Vorwerk an ihrem nordwestlichen Rand abgerundet und ein dörfliches Wohngebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde Insel Poel geschaffen werden.

Das allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die für die Erschließung erforderliche Verkehrsfläche beträgt rd. 0,2 ha. Bei einer Gesamtflächen-größe von rd. 2,8 ha steht ca. 1 ha für eine Grünflächennutzung zur Verfügung. Bezogen auf die Errichtung von bis zu 19 Wohngebäuden beträgt die durchschnittliche künftige Flurstücksgröße ca. 764 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebiet erhält eine zentrale Erschließung von der Dorfstraße aus. Sie mündet in einen Ring, der eine öffentliche Grünfläche beinhaltet. Die Baugrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße sowie den davon abgehenden Stickerschließungen angeordnet. Das Wohngebiet erhält durch die grüne Mitte und die zusätzlichen großzügigen Grünbereiche eine hohe Wohnqualität

Der ehemals zentralen Stellung des Gutshauses auf dem Grundstück des Gutshofes wurde durch die Anlage eines angerartigen Platzes Rechnung getragen. Das ehemalige Gutshaus soll in des Baugebietes städtebaulich eingebunden werden, jedoch soll eine Sichtachse von der Haupteinschließung aus erhalten bleiben. Aufgrund dessen wurden die Baugrenzen des östlichen Baufensters in der westlichen Bauflucht des Gutshauses angeordnet. Die Baugrenzen wurden einheitlich mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Um eine Auflockerung des Wohngebietes zu erzielen, ist die Erschließungsstraße leicht verschwenkt angelegt. Vom zentralen Angerbereich ist eine fußläufige Verbindung zur Gemeindestraße in Richtung Gollwitz vorgesehen. Am nördlichen Gebietesrand wird eine 10 m breite Eingrünung mit Heckenstrukturen festgesetzt. Damit wird eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Zum Schutz gegen Lärmbeeinträchtigungen von der Gemeindestraße sowie von den westlich gelegenen Hallen aus wird an der westlichen Gebietsgrenze ein 7 m breiter Schutzwall festgesetzt. Die Höhe des Walls beträgt 2,0 m.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass zum Schutz der Salzwiesen der Zugang zur östlich angrenzenden Weidefläche und den dahinterliegenden Salzwiesen für die Öffentlichkeit gesperrt wird. Aufgrund der landschaftlichen Nutzung der Fläche wird eine Zuwegung nur für landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen. Der Zugang wird mit Lesesteinhaufen optisch gesperrt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das geplante Wohngebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Dorfbild integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund dessen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird die Errichtung und die Umnutzung von Wohngebäuden zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird der Empfehlung der Verträglichkeitsuntersuchung zum EU-Vogelschutzgebiet und dem FFH-Gebiet Wismarbucht gefolgt. Die Ortslage Vorwerk ist ein ländlicher Wohnstandort, in dem bisher keine touristischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Das geplante Wohngebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken für die Wohnnutzung der einheimischen Bevölkerung decken. Ein Ausschluss erfolgte auch in Hinblick auf mögliche Störungen der angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche der Salzwiesen durch die Errichtung von Ferienhäusern- und -wohnungen. Ein Ferienhausgebiet ist bereits im östlichen Bereich der Ortslage Vorwerk geplant.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass bei der Berechnung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen und Carports mitzurechnen ist. Für die Errichtung von Nebenanlagen gilt, dass Carports und Garagen in dem Bereich zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße nicht errichtet werden dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Vorgartenbereich eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht zu einem Stellplatz degradiert wird.

Um den landesplanerischen Zielen zu entsprechen, wird im Textteil festgesetzt, dass je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Im Zusammenhang mit der maximal möglichen Anzahl der Baugrundstücke sind so höchstens 19 Wohnungen möglich. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund des dörflichen Standortes werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Um die geplanten Baugrundstücke an die relativ großen Grundstücke der vorhandenen Bebauung anzupassen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die geplanten Gebäude innerhalb des Wohngebietes werden ausschließlich in eingeschossiger Bauweise errichtet, die maximale Firsthöhe ist auf 8,5 m begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Baugebiete einheitlich mit 0,25 festgesetzt. Für den Bereich des Gutshauses wird die GRZ auf 0,15 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ wird für die neuen Bauflächen der Empfehlung des Gutachtens zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Vogelschutzgebiet und dem FFH-Gebiet Wismarbucht gefolgt.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis einem Ausmaß von 1,0 m zulässig.

### **2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung in Vorwerk entsprechend dem sensiblen Landschaftsbild und dem Wunsch nach einer wertbeständigen und nachhaltigen Nutzung städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte Struktur sichern.

In dem Baugebiet sind die Hauptdachflächen mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betonpfannen auszubilden. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude können auch in anderen Materialien ausgebildet werden. Für die zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächer gilt die zulässige Dachneigung von 25° bis 45°. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig. Flachdächer sind generell unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Glänzende Dachflächen (z.B. durch engobierete oder glasierte Dachsteine) sind generell unzulässig. Eine orts- und landschaftsbildstörende Blendwirkung wird so vermieden.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung ist nur auf untergeordneten Flächen (kleiner 30% der Fassadenseite) zulässig. Damit sollen Holz- bzw. Blockhäuser ausgeschlossen werden, die hier als ortsuntypisch anzusehen sind.

Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.

Die Gemeinde empfiehlt die Verwendung von Holzfenstern mit echten Sprossen sowie den Einbau von Haustüren aus Holz. Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrüntem Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsmerkmalen für Einfriedungen wird ein verbindendes Element für das gesamte Baugebiet geschaffen. Dem Ziel, ein dem Landschaftsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass innerhalb des Satzungsgebietes an den der Erschließungsstraße und der Dorfstraße zugewandten Grundstücksseiten die Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig sind. Weiterhin sind diese Einfriedungen unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen und Zypressen-Gewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen

kann. Daher sind in den Baugebieten Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig.

#### **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das künftige Wohngebiet wird von der Kreisstraße nach Kirchdorf aus erschlossen. Die zu errichtende Verkehrserschließung hat eine Länge von ca. 210 m und besitzt eine Gesamtbreite von 7,0 m. Davon entfallen 0,5 m auf die beidseitigen Bankette, 4,5 m auf die Fahrbahn, und 1,5 m auf den Fußweg. Entlang der Planstraße und des Ringes werden insgesamt 3 Parkbuchten mit jeweils 3 Stellplätzen vorgesehen. Diese sollen Besuchern des Wohngebietes zur Verfügung stehen. Die Stellplätze für die Anlieger sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten.

Von der ringförmigen Erschließung des Plangebietes zweigen an zwei Stellen 4,0 m breite öffentliche Stichstraßen ab. Diese dienen der Erschließung von insgesamt 4 Grundstücken. Die nördliche Stichstraße wird in Höhe des nordwestlichen Grundstücks als Fußweg weitergeführt. Dieser dient der Anbindung an die Straße nach Gollwitz.

Die Anbindungspunkte der Planstraße an die vorhandene Straße befinden sich rd. 105 m vom Kreuzungsbereich mit der Gemeindestraße in Richtung Gollwitz entfernt. Dadurch wird der Verkehrsfluss an der Kreuzung von dem ein- bzw. ausfahrenden Wohngebietsverkehr nicht beeinflusst.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 2,8 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
WA Neubebauung	14.516
WA Bestand (Grundstück Gutshaus)	1.627
<b>Summe Allgemeines Wohngebiet (WA) insgesamt</b>	<b>16.143</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straße)	2.002
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	38
Straßenverkehrsfläche (Bestand Dorfstraße)	359
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>2.399</b>
Fläche für Ausgleich, Ortsrandbepflanzung, privat	3.378
Fläche für Ausgleich, private Sukzessionsfläche (lf. Nr. 1)	3.103
Park, privat (lf. Nr. 2)	1.254
Fläche für Ausgleich, öffentl. Weidewegung	295
Verkehrsgrün, private Grünfläche	1.382
<b>Summe Grünfläche</b>	<b>9.712</b>
Regenrückhaltebecken	300
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>28.254</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die über die zu errichtende Planstraße von der Kreisstraße aus. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Für den notwendigen Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen. Anbindungspunkte für die Ver- und Entsorgungsmedien sind innerhalb der Kreisstraße vorhanden.

In Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar, ausgehend vom vorhandenen Leitungsnetz in der Ortslage, zentral über neu zu errichtende Leitungen mit Trinkwasser

erschlossen. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung in Vorwerk erfolgt über den unmittelbar südlich des Plangebietes liegenden Dorfteich. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

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

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Ortslage Vorwerk existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Sammelleitung zugeführt und von dort aus der Kläranlage in Kirchdorf zugeleitet.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist zusätzlich zum bestehenden Dorfteich ein Regenrückhaltbecken notwendig, um die Regenwasserentsorgung sicherzustellen. Von dort wird das überschüssige Regenwasser über die bestehenden Regenwasserleitungen in die Salzwiesen geleitet. Das Regenrückhaltebecken ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes innerhalb des Flurstückes 1/7 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk vorgesehen. Dieser Bereich ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Höhenlage optimal geeignet. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens sollte in "getauchter" Bauweise ausgeführt werden, um Sand und Schwimmschlamm zurück zu halten.

Für das Regenwasserkonzept wird bei den zuständigen Behörden des Kreises NWM eine Erlaubnis eingeholt.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Eine zentrale Gasversorgung ist in Vorwerk nicht vorhanden. Die Versorgung mit Raumwärme erfolgt über den Energieträger Öl, über Flüssiggas oder aber über dezentrale Öfen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht mehr zulässig sind.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht bekannt.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 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 der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten. Dabei ist dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie die schutzwürdigen Bedürfnisse von Nutzungen außerhalb des Plangebietes beachtet werden.

Im vorliegenden Fall gehen Lärmimmissionen vom Pkw-Verkehr entlang der Kreisstraße und der Gemeindestraße in Richtung Gollwitz aufgrund der dortigen touristischen Infrastruktur aus. Eine weitere Lärmquelle befindet sich im Bereich der westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Lagerhallen.

Unter Berücksichtigung der geringen Fahrzeugbewegungen auf den öffentlichen Straßen im Bereich des Plangebietes kann festgestellt werden, dass weder von der Kreisstraße noch von der Straße nach Gollwitz Lärmimmissionen ausgehen, die die gesunden Wohn-, Arbeits- und Wohnverhältnisse beeinträchtigen.

Bei der Betrachtung der Arbeitsabläufe in und vor den landwirtschaftlich genutzten Hallen kommt die Gemeinde zu einem abweichenden Ergebnis. Der Gemeinde ist dabei bekannt, dass innerhalb der Erntezeit in den Hallen Ventilatoren zur Trocknung des eingelagerten Getreides laufen. Des Weiteren ist bekannt, dass innerhalb der Erntezeit auf dem Hallengelände bis in die späten Abendstunden ein regelmäßiger An- und Abfahrtsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen stattfindet. Um die schalltechnischen Auswirkungen dieser landwirtschaftlichen Nutzung hinreichend beurteilen zu können, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

In diesem Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den angrenzenden Betriebshof hervorgerufen werden. Die Berechnungen zeigen, dass während der Erntezeit am westlichen Rand des Plangebietes Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und von maximal 47 dB(A) nachts erreicht werden. Der Orientierungswert des Tagzeitraumes von 55 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. In

der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wird der Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend sind hierbei die Lüfter der Getreidetrocknung in der Halle 1, wenn die maximale Anzahl der Lüfter (5 Stück) betrieben wird.

Der Orientierungswert des Nachtzeitraumes von 40 dB(A) wird während des Einbringens der Ernte in der östlichen Hälfte des Plangebietes eingehalten und in der westlichen Hälfte überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 7 dB(A) im Baufeld 3 (parallel zur Straße nach Gollwitz). Immissionsbestimmend ist der Fahrverkehr beim Einlagern des Getreides.

In der übrigen Zeit des Jahres werden am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tags erreicht. Nachts ist in dieser Zeit kein Betrieb. Der Orientierungswert des Tagzeitraumes von 55 dB(A) wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Im Weiteren wurden verschiedene Möglichkeiten zur Lärminderung untersucht und eine Vorzugsvariante als Kombination von Lärmschutzwall und passivem Schallschutz herausgearbeitet.

Es wurde dabei ersichtlich, dass ein vollständiger Schutz der Bewohner des geplanten Wohngebietes, insbesondere während der Erntezeit, durch aktive Schallschutzmaßnahmen allein nicht gegeben ist. Es wird darauf abgestellt, dass im Tagzeitraum zumindest der Schutz in den Erdgeschoss und Außenwohnbereichen gegeben ist. Alle weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere im Nachtzeitraum, werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert.

Die Gutachter empfehlen folgende Kombination: Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der Westseite des Plangebietes mit einer Höhe von 2,0 m, eine lärmabgewandte Raumorientierung der Schlafräume und Kinderzimmer und, wenn dies nicht möglich ist, eine ausreichende Dämmung der Fassaden.

Für diese Vorzugsvariante wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen im B-Plan formuliert. Die Gemeinde hat nach Auswertung des Gutachtens beschlossen, den Empfehlungen des Gutachters zu folgen und die Empfehlungen als Festsetzung in den Teil B -Text- des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das vollständige Gutachten wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, Abteilung Immissionsschutz sowie dem StAUN Schwerin zur Prüfung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist das Gutachten Teil der umweltrelevanten Informationen, die der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt werden.

## **5. Hochwasserschutz**

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für die Außenküste von Poel 2,95 m über HN, für die Wismarbucht 3,10 m über HN. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist das BHW für den Bereich der Außenküste zu beachten. Zur Sicherung der geplanten Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn selbst geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastung vorzunehmen und die Schäden bei Sturmfluten selbst zu tragen. Die Höhe der Seegangsbelastung wird mit 1,5 m angesetzt.

Bei Flächen, die Höhenlagen unter 3,45 ü. HN aufweisen, sind die Fundamente der geplanten baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren ist die Fußbodenoberkante der zum Wohnen

genutzten Räume auf mindestens auf 3,45 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,45 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das Plangebiet weist eine Höhenlage auf, die zwischen 3,60 m und 10,20 m über HN liegt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die dem Schutz vor Hochwasserereignissen dienen.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die mit dem B-Plan überplanten Flächen befinden sich ausschließlich im privaten Besitz. Die entstehenden Planungskosten werden vollständig vom Flächeneigentümer übernommen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen wird mittels Zuordnungsfestsetzungen auf den Eigentümer übertragen.

## **7. 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 Bodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale betroffen. Das Gebäude des ehemaligen Bullenstalls war bis vor einiger Zeit als Baudenkmal in die Kreisdenkmalliste eingetragen. Bereits vor Beginn des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12 erfolgte jedoch die Austragung aus der Denkmalliste.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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

nachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Während der Erntezeit kann es durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen und durch den Einsatz von Lüftungsanlagen zur Getreidetrocknung insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen. Aus diesem Grund wurden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen aufgenommen, die die Einhaltung der Orientierungswerte im Gebäudeinneren sicherstellen. Die Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen (Gärten) ist in dem genannten Zeitraum zu tolerieren. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG verwiesen, die bei der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einsehbar ist.

Bei der Eindeckung von Dächern mit weichen Bedachungen (z.B. Reet) sind die gemäß § 32 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO M-V) vorgeschriebenen Abstände zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

## **Begründung Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Die Gemeindevertretung des Ostseebads Insel Poel hat am 19.02.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" gefasst.

Das Plangebiet umfasst ein Teilgebiet der Ortslage am nördlichen Ortsrand der Ortslage Vorwerk.

Da die Insel Poel Bestandteil des EU- Vogelschutzgebietes Küstenlandschaft Wismarbucht (DE 2034- 401) ist und Teile des Gemeindegebietes zum FFH- Gebiet Wismarbucht gehören (DE 1934- 302), wurde vom Vorhabenträger im Jahr 2005 eine Untersuchung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH- Gebiet und dem EU- Vogelschutzgebiet beauftragt.

Für die Bearbeitung standen die Vermessungsunterlagen zum Bebauungsplan, die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der Entwurf 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 heran gezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V,
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/ 1998,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996,
- Landesnaturschutzgesetz M- V,
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999,
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung,
- Angaben zum FFH- Gebiet Wismarbucht DE 1934-302 und zum EU- Vogel- schutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht DE 2034-401, Landesamt für Umwelt und Natur M-V,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,
- Untersuchung zur Verträglichkeit der beabsichtigten Planungen zum Flächennutzungsplan der Insel Poel mit dem FFH- Gebiet Wismarbucht und dem EU- Vogel- schutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht, Adolphi – Rose, Landschaftsarchi- tekten, Wismar 2004,
- Untersuchung zur Verträglichkeit der beabsichtigten Planung Wohn- und Ferien- hausbebauung zum Bebauungsplan in Vorwerk mit dem FFH- Gebiet Wismar- bucht und dem EU- Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht, Adolphi – Rose, Landschaftsarchitekten, Jan Rose, Wismar August 2005.

## **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der Ortslage Vorwerk. Es schließt die Flurstücke 2, 3, 1/5 (teilw.) und 1/7 der Flur 1, der Gemarkung Vorwerk mit einer Größe von 2,8 ha ein. Das Gebiet wird von der Kreisstraße 32 von Fährdorf über Malchow und Vorwerk nach Kirchdorf erschlossen und von der Gemeindestraße von Vorwerk nach Gollwitz im Westen begrenzt.

Das Plangebiet Vorwerk umfasst das Gebiet der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk. Von der historischen Anlage sind das Gutshaus im Norden des Plangebietes, ein kleineres Nebengebäude und ein imposantes Stallgebäude an der Dorfstraße erhalten. Das Gelände wurde bis zum Jahr 1989 als Technikstützpunkt des volkseigenen Gutes genutzt. Aus dieser Zeit sind verschiedene Nebengebäude, die als Garagen, Werkstätten und Unterstände genutzt wurden und verschiedene versiegelte Flächen erhalten. Die Zufahrt zum Gebiet wurde asphaltiert, eine andere mit Natursteinpflaster befestigt. Darüber hinaus sind die Erschließungsflächen unbefestigt. Das Gebiet wird sowohl von der Kreis- als auch der Gemeindestraße erschlossen.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die Kreisstraße 32 und im Westen durch das Flurstück 38/4 begrenzt. Das untersuchte Gebiet geht über das Plangebiet hinaus und bezieht die unmittelbar angrenzenden Flächen ein.

### **Art des Vorhabens und der Festsetzungen**

Der Flächeneigentümer geht davon aus, alle baulichen Anlagen, bis auf das Gutshaus, zu entfernen. Trotz Bemühungen konnte kein Nutzer für das große Stallgebäude gefunden werden.

Ziel der gemeindlichen Planung ist es, eine verträgliche Entwicklung und abschließende städtebauliche Ordnung für den Bereich der Gutsanlage Vorwerk zu finden. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit mit den Europäischen Schutzgebieten haben die Festlegung einer Obergrenze von 20 Wohnhäusern ohne touristische Nutzungen für das Plangebiet erbracht. Die Konzeption der Gemeinde geht von der Errichtung von insgesamt 19 Wohngebäuden aus.

Die überplanten Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Für das geplante Wohngebiet wird, in Anlehnung an die ortsbildprägende Bebauung, eine offene, eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die Firsthöhe wird auf max. 8,5 m beschränkt. Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht.

Das Wohngebiet soll verkehrstechnisch von der Kreisstraße erschlossen werden. Die geplante Erschließungsstraße ist ca. 210 m lang und 7,0 m breit. Neben der 4,5 m breiten Fahrbahn sind ein 1,5 m breiter Fußweg und ein jeweils 0,5 m breiter Randstreifen geplant.

## **Städtebauliche Werte**

Innerhalb der Plangebietsfläche von ca. 2,8 ha werden folgende Teilflächen ausgewiesen:

Plangebiet Vorwerk	28.254 m <sup>2</sup>
WA	16.143 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Straße	2.399 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Fußweg	51,35 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	300 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	9.712 m <sup>2</sup>

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet einheitlich auf 0,25 festgesetzt (mit Ausnahme der Grundstücksfläche des ehemaligen Gutshauses). Die durchschnittliche Grundstücksgröße für die 19 Wohngrundstücke beträgt ca. 726 m<sup>2</sup>.

### **1.1 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. 12 mit dem FFH-Gebiet Wismarbucht und dem EU Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht wurde mit einem gesonderten Gutachten untersucht. Das Gutachten liegt seit August 2005 vor.

Das Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Bebauung des Plangebietes mit bis zu max. 20 Wohnhäusern wird nicht als erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgebiete eingeschätzt.
- Eine zusätzliche Ferienhausbebauung ist nicht zulässig.
- Die Wohnhäuser sind größtenteils an der Dorfstraße anzuordnen.
- Die Errichtung von Ferienwohnungen in den Wohnhäusern ist in der Satzung des Bebauungsplanes auszuschließen.
- Der Schutz der benachbarten Salzwiesen soll durch Sperrung des Rundweges gesichert werden. Dazu sind Abstimmungen mit dem Eigentümer und der Gemeinde zu treffen, um den Zugang zum Weg zu unterbinden.
- Durch Beschilderung ist auf Leinenzwang für Hunde hinzuweisen.
- Eine wichtige Voraussetzung für die Verträglichkeit der Wohnbebauung stellt das Freihalten des Plangebietes von Bebauung nördlich des Stallgebäudes an der östlichen Gebietsgrenze dar. An dieser Stelle ist in 30 m Breite eine Ausgleichsfläche mit lockeren Dornengebüschen zur Schaffung eines potentiellen Lebensraumes für die Sperbergrasmücke herzustellen.

- Über die Verträglichkeitsuntersuchung hinaus wird bei Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern eine dichte Abpflanzung zur nördlichen angrenzenden Ackerfläche, Einfriedung des Salzgrünlandes mit Koppelzäunen und die Aufstellung von Informationstafeln, die Einwohner und Besucher von Vorwerk über das besondere Schutzerfordernis des FFH- Lebensraumes Salzwiese informieren, gefordert.

## **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 und 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 Neuordnung einer seit Jahrzehnten bestehenden dörflichen Brache durch ergänzende bzw. abrundende Bebauung am Rand der kleinen Ortslage Vorwerk im Nordosten der Insel Poel.

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. Im Gegenteil wird durch die Beseitigung der baulichen Missstände und die Ergänzung durch Wohngebäude die alte Gutsanlage Vorwerk und das Dorfbild insgesamt aufgewertet. Das dürfte sich auch insgesamt positiv auf das Wohngefühl der Bewohner und die Identifikation mit ihrem Dorf auswirken.

#### **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 "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 4 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

<b>Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen</b>			
<b>Nr. Biototyp</b>	<b>Biototyp M- V</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Schutzstatus</b>
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	1	
2.3.3	Baumhecke	3	LNatG § 20
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	LNatG § 26 a
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	
6.2.2	Schilf- Landröhricht	2	LNatG § 20
9.2.2	Frischweide	2	BWB
10.1.2	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Minimalstandorte	2	
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	1	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	BWB
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen/ Obstbäumen	2	BWB
13.8.3	Nutzgarten / Kleintierhaltung	0	
13.8.4	Ziergarten mit überwiegend Rasenflächen	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	0	
14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	

#### **1.14.1** Jungwuchs heimischer Laubholzarten

Die zentralen Flächen weisen einen unterschiedlichen Grad von Verwilderung auf. Mit zunehmender Nutzungsauffassung ist aus Rasen- und Hochstaudenflächen, in mittig zwischen Scheune und Gutshaus gelegenen Flächen, Eschenjungwuchs aufgewachsen.

##### **Bewertung**

Aus dem Jungwuchs sollten gruppenweise Eschengruppen entwickelt werden.

#### **2.3.3** Baumhecke

Am nördlichen Rand der östlichen Grundstücksgrenze hat sich aus Eschenjungwuchs eine Baumhecke aus überwiegend Eschen entwickelt. Im nördlichen Teil der Baumhecke kommen zusätzlich Robinien vor.

##### **Bewertung**

Der aufgenommene Baumbestand aus Altbäumen stellt sich weitestgehend vital dar. Die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt. Mit Pflegeschnitte zur Entnahme von Totholz sollte der Bestand dauerhaft erhalten werden.

#### **2.7.1** Älterer Einzelbaum

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und bewertet. Bäume an öffentlichen Straßen und Wegen gibt es im untersuchten Plangebiet nicht. Die Einzelbäume stehen auf privaten Grundstücken.

Markante Einzelbäume stehen vor allem im Bereich des ehemaligen Gutshauses und im ehemals zugehörigen Garten. Die ehemalige Grundstruktur ist nur schwer erkennbar. Das gesamte Areal macht, insbesondere durch die Einordnung von Stallanlagen und Flächen zur Kleintierhaltung, einen vernachlässigten Eindruck.

An der Gutshausvorderseite stehen beiderseits des Eingangs alte Linden. Der ehemalige Gutshausgarten wird von imposanten alten Walnussbäumen und Eschen dominiert.

In der Mitte der Baumhecke markiert an der östlichen Grundstücksgrenze ein kleines Rondell aus sehr eng stehenden alten Linden einen besonderen Platz im ehemaligen Garten.

Von einer ehemaligen Obstbaumwiese sind nur einige wenige alte Obstbäume, vor allem parallel zur Straße nach Gollwitz erhalten geblieben.

Neben den hochstämmigen Obstbäumen kommen im Plangebiet verschiedene niederstämmige Obstbäume vor, die innerhalb der Gärten nicht im Einzelnen aufgenommen wurden.

#### Bewertung

Der aufgenommene Baumbestand aus Altbäumen stellt sich weitestgehend vital dar. Der Bestand kann erhalten werden. Die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

Jüngere Einzelbäume kommen im Plangebiet vor allem als Birken, Zitterpappeln und Eschen vor.

#### Bewertung

Durch die geplante Ordnung im Gebiet sind keine Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Die Jungbäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 6.2.2 Schilf- Landröhricht

Östlich des Stallgebäudes befinden sich große befestigte Betonflächen in Form einer Rampe und einer Dungplatte. Durch Nutzungsaufgabe hat sich in tiefer gelegenen Flächen Oberflächenwasser gesammelt, das innerhalb der Hochstaudenflächen die Entwicklung von Schilf- Landröhricht begünstigte. Zum Teil sind in der Fläche Weiden und Holunder aufgewachsen.

#### Bewertung

Mit Entsiegelung der Flächen gehen die Lebensräume, die sich auf den Betonflächen entwickelt haben, verloren.

#### 9.2.2 Frischweide

Vier Teilflächen des Plangebietes werden durch einen Tierhalter mit Ponys und Schafen beweidet.

#### Bewertung

Die Flächen werden extensiv als Weideflächen genutzt.

### **10.1.2** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Hochstaudenfluren wurden an verschiedenen Stellen des Plangebietes aufgenommen. Die Hochstauden haben sich auf Flächen entwickelt, auf denen die Bewirtschaftung, Rasenmähd oder Beweidung, aufgegeben wurde.

Hochstauden finden sich um die große Scheune, auf einer Fläche zwischen der Zufahrt und der Straße nach Gollwitz und im Innern des Plangebietes.

#### **Bewertung**

Mit der Planung werden die Biotopflächen an der Dorfstraße in Anspruch genommen.

### **12.1.2** Lehm- bzw. Tonacker

Im Norden und Osten grenzen die Plangebietsflächen an intensiv genutzte Ackerflächen.

#### **Bewertung**

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

### **13.2.1** Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

An den Wirtschaftsgebäuden haben sich im Laufe der vergangenen Jahre durch Nutzungsauffassungen Gebüsche aus Brombeeren oder Holunder oder aus Weißdorn, Holunder und Hundsrosen entwickelt.

Straßenbegleitend finden sich kleinflächige Gebüsche aus Holunder mit Pflaumen-, Weiden- oder Eichenjungwuchs.

#### **Bewertung**

Mit Umsetzung der Planung werden mit Abriss und Entsiegelung der Wirtschaftsgebäude auch die Gebüsche beseitigt. Straßenbegleitend kann ein Teil der Gehölzflächen erhalten werden.

### **13.2.3** Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

An der nördlichen Plangebietsgrenze bildet eine ausgewachsene Eschenhecke den Übergang zur angrenzenden Landschaft. Die befestigten Aufenthaltsflächen vor dem Gutshaus sind mit Ligusterhecken eingefasst.

#### **Bewertung**

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese Hecken.

### **13.3.1** Artenreicher Zierrasen

Die Ränder von Erschließungsflächen, so die seitlichen Flächen der unbefestigten Zufahrt, straßenbegleitenden Flächen und Teilflächen des ehemaligen Gutsgartens werden offenbar regelmäßig gemäht. Die Flächen werden von Zierrasenflächen eingenommen.

#### Bewertung

An der Dorfstraße gehen die Rasenflächen in die Gartenflächen der neuen Wohnbebauung über.

#### 13.8.3 Nutzgarten/ Kleintierhaltung

Am östlichen Rand des ehemaligen Gutsgartens haben Bewohner kleine Ställe errichtet. und Teilflächen zur Kleintierhaltung eingezäunt.

#### Bewertung

Der Teil der Gartenanlage macht einen ungeordneten Eindruck. Mit Umsetzung der Planung werden die kleinen Ställe beseitigt. Die Flächen werden als 30 m breite Ausgleichsfläche mit lockeren Dornengebüschen bepflanzt, um einen potentiellen Lebensraum für die Sperbergrasmücke zu schaffen.

#### 13.8.4 Ziergarten/ überwiegend Rasenflächen

Die Gärten zwischen den alten Gebäuden am nördlichen Rand des Plangebietes zeichnen sich durch einen großen Anteil an Rasenflächen aus. Kleinflächen sind mit Ziergehölzen und Hecken bepflanzt.

#### Bewertung

Eingriffe in diesen Gartentyp werden nicht vorbereitet.

#### 14.7.3 Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt

Westlich der großen Scheune mündet die Erschließungsfläche des Plangebietes in die Gemeindestraße. Der überwiegende Teil der Flächen bestehen aus wassergebundenen Decken. Sowohl die Fläche an der Scheune als auch die Fläche hinter dem Gutshaus dienen als Wendeschleifen in der kleinen Ortslage. Von der Straße nach Gollwitz führen mit Naturstein befestigte Erschließungsflächen zu den ehemaligen Werkstattgebäuden in der Mitte des Plangebietes.

#### Bewertung

Die Flächen sollen geordnet werden. Zukünftig sollen die erschließenden wassergebundenen Decken um eine mittig gelegene Rasenfläche mit Bäumen angeordnet sein.

#### 14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt

Kleine Abschnitte der Zufahrt wurden asphaltiert. Darüber hinaus gibt es verschiedene große Betonflächen, die zu Wirtschaftszwecken dienen.

#### Bewertung

Neben dem Abriss der alten Wirtschaftsgebäude sollen auch die vorhandenen Betonflächen beseitigt und entsorgt werden.

#### **14.7.5** Straße

In Vorwerk grenzt das Plangebiet an die Kreisstraßen von Fährdorf über Vorwerk nach Kirchdorf und von Vorwerk nach Gollwitz.

Die Straßen bestehen in der Regel aus einer 5 m breiten Asphaltbahn mit beiderseitigen Rasenstreifen.

##### Bewertung

Die Planung verfolgt keine Veränderungen und Eingriffe in die vorhandene Situation.

#### **2.1.3 FFH- Gebiet Wismarbucht Nr. DE 1934 – 302 und EU- Vogelschutzgebiet Küstenlandschaft Wismarbucht Nr. DE 2034 – 401**

Die Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem FFH-Gebiet und dem EU- Vogelschutzgebiet wurde gesondert untersucht.

Im unmittelbaren Plangebiet kommen keine FFH- Lebensraumtypen vor. Die Untersuchung zur Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem FFH-Gebiet hat ergeben, dass die vorgesehene Planung, bei Einhaltung der o.g. Auflagen, mit den Zielen des Schutzgebietes vereinbar ist.

Durch die Planung werden Äsungsflächen und geschützte Lebensräume des EU-Vogelschutzgebietes nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt. Die Untersuchung zur Verträglichkeit der Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem EU- Vogelschutzgebiet hat ergeben, dass die vorgesehene Planung, bei Einhaltung der o.g. Auflagen, mit den Zielen des Schutzgebietes vereinbar ist.

#### **2.1.4 Auswirkungen des Planvorhabens auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang FFH-Richtlinie**

Zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde ein gesonderter Artenschutzbericht erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zur Bewertung der ökologischen Funktion des Vorhabengebietes erfolgte eine vollständige Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Auf die Arterfassung über den Zeitraum einer gesamten Vegetationsperiode wurde verzichtet, weil die Umgebung des Vorhabenstandortes durch bauliche Nutzungen bereits erheblich geprägt und die daraus resultierende Biotopausstattung das Vorkommen zu beachtender Artengruppen stark einschränkt ist.

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes für die relevanten Artengruppen, unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopausstattung gewertet. Dazu werden gutachterliche Erfassungen der relevanten Artengruppen Brutvögel; Amphibien, Reptilien und Fledermäuse vorgenommen. Begehung wurde Anfang April bis Anfang Juni durchgeführt. Begutachtet wurden das Plangebiet und dessen nähere Umgebung.

Für die nicht aufgeführten Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der intensiven ackerbaulichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, bzw. diese sind vom Vorhaben nicht betroffen. Dies gilt ebenfalls für die Artengruppe der Pflanzen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Artenschutzberichts zusammenfassend dargestellt. Auf die vollständige Fassung im Anhang wird verwiesen.

Das Vorhaben ist nicht dazu geeignet, negative Auswirkungen auf die Brutvogelgemeinschaften auszuüben. Bei allen festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um Arten der Siedlungsräume ohne große Empfindlichkeit in Hinblick auf Störungen durch menschliche Aktivitäten im weiteren Sinne. Diese Arten sind auch wenig empfindlich gegenüber einer Nutzungsintensivierung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude.

Neben den Gebäuden, die Bruthabitat für die überwiegende Anzahl an Arten und Brutpaaren der gebäudebewohnenden Vogelarten (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz) beherbergen, besitzen die Ruderalfluren und Gebüsche eine relativ hohe Bedeutung als Bruthabitat für Halbhöhlen- und Gebüschbrüter wie Amsel, Bachstelze, Stieglitz, Grünfink und Zaunkönig. Weiterhin besitzt das temporäre Gewässer eine gewisse Bedeutung für die untersuchten Artengruppen.

Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population der Arten nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des §42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Tierarten nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **2.1.5 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 von 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.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft und Bewertung**

Die Insel Poel, mit ca. 36 km<sup>2</sup> 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 Söllen. Insgesamt stellen sich die großen Ackerflächen weit hin einsehbar, karg und strukturarm dar.

An den Außenküsten wechseln Steilufer mit Flachküstenabschnitten. Die reichsten Gliederungen findet man an der Boddenküste mit charakteristischen Strandhaken und Salzgrasland. Die flachen, von Weidenreihen oder kleinen Gehölzinseln gesäumten Boddenweiden sind Lebensraum einzigartiger Tier- und Pflanzenarten.

Die Einwohner der Insel leben in 14 Dörfern und Einzelgehöften, wobei Kirchdorf, als größter Ort, mit markanter Kirche an der ehemaligen Festungsanlage weit hin einen Blickpunkt im Landschaftsraum, auch über die Insel hinaus, darstellt.

Im nordöstlichen Landschaftsraum um Gollwitz, Vorwerk und Malchow, östlich der Straße von Fährdorf nach Gollwitz, liegen die kleinen Siedlungen mit Obstbaumgärten, Einzelbäumen und kleinen Hecken eingegrünt. Von der, den Höhenlinien folgenden Straße hat man einen schönen Blick über die vielgestaltigere Boddenlandschaft mit den Salzwiesen am Breitling. Die Salzwiesen werden in diesem Landschaftsteil durch Kopfbaumreihen, Gehölzinseln und Einzelbäume begleitet. Über die Wismarbucht hinweg werden die Raumkanten durch die z.T. bewaldeten Endmoränenhöhenzüge des gegenüberliegenden Ufers gebildet.

In diesem Landschaftsausschnitt wird innerhalb der Ortslage Vorwerk teilweise straßenbegleitend die Einordnung neuer Wohnhäuser geplant.

Um den vorgefundenen Charakter der Siedlungsteile zu erhalten wird auch für die Zukunft weiterhin eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhen werden bei Satteldächern auf 8,5 m Höhe beschränkt. An der Nordseite des Gebietes werden Gehölzflächen, die die bebauten Flächen besser in die Landschaft einbinden sollen, vorgesehen. Der Offenlandcharakter der Insel wird durch diese Gehölzabschnitte nicht verändert, da die Gehölzflächen innerhalb der vorhandenen Ortsränder geplant sind.

Das Landschaftsbild wird sich damit, weder von Land noch vom Breitling aus betrachtet, verändern.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

### **2.1.7 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 Lehm Böden 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 überflutetem mineralischen Marschschlickboden. Auf Poel dominieren 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.

### **2.1.8 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 Wasserspiegelschwankun-

gen. 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.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung**

Die Insel Poel wurde durch jahrhundertelange Siedlungstätigkeit verändert. Besiedlungsspuren reichen bis in die Jungsteinzeit. Die ersten Siedlungen entstanden mit Kulturnahme durch die Slawen. Dafür stehen Ortsnamen wie Wangern, Malchow und Gollwitz. Ab der frühkolonialen deutschen Einwandererperiode im 13. Jahrhundert gab es neue Ortsgründungen. 1163 wurde Fährdorf, und damit die Insel Poel, zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Ab der 1. Hälfte des 13. Jh. wurde die Inselkirche südlich von Kirchdorf errichtet, deren markante Kirchturmspitze eine Landmarke im Landschaftsraum darstellt. Anfang des 17. Jh. ließ der mecklenburgische Herzog ein einfaches Schloss als Außenresidenz errichten und mit einem großzügigen Festungswerk umgeben, in das auch die Kirche einbezogen wurde. Schloss und Festungswerk verfielen schnell, da die Insel Poel mit Wismar in Folge des Dreißigjährigen Krieges in schwedischen Besitz überging.

Neben anderen kulturhistorisch wertvollen Anlagen, stellen die Festungswälle mit der Kirche heute den Denkmalkomplex mit der größten Außenwirkung dar.

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, innerhalb der ehemaligen Gutsanlage, nicht erwartet.

### **2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Planaufstellung soll innerhalb des Gebietes der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das die Fläche für Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten erschließen soll.

Mit der Neuordnung des Plangebietes werden erhebliche Flächen entsiegelt und die Abbruchmassen entsorgt.

Die Umweltauswirkungen reichen, bei Einhaltung der Auflagen zur Verträglichkeit mit den Europäischen Schutzgebieten, 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 Fläche der ehemaligen Gutsanlage in Vorwerk sind keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter verbunden. Mit Realisierung der Planung soll der dörfliche Missstand geordnet werden.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne planerische Ordnung des Gebietes bleibt der derzeitige desolate Zustand erhalten. Eine planerische Ordnung und Erschließung 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. § 21 Abs. 1 BNatSchG 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 entstehenden Grundstücke sind mit ca. 700 m<sup>2</sup> relativ groß, so dass der Charakter der Ortslagen erhalten wird.

Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt beim Neubau der Wohnhäuser 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 Baumbestand wurde aufgenommen und die Charakteristik der ehemaligen Gutsanlage und des nachfolgenden Technikstützpunktes untersucht.

Insgesamt wird der Charakter des Plangebietes durch die Reste der ehemaligen Gutsanlage und die Überbleibsel des Technikhofes geprägt. Die Gärten sind überwiegend Zier- und Wohngärten. Ein Teil der Gärten, insbesondere an den Randlagen, ist mit Obstbäumen überstanden. Andere Teile sind Nutzgärten oder Weideflächen. Neben den vorhandenen Obstbäumen kommen im Plangebiet vor allem Birken, Eschen, Weiden, Linden und Walnussbäume vor.

In den Planteil A und die textlichen Festsetzungen, Teil B, wurde der Baumbestand zum überwiegenden Teil übernommen, 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. Nebenanlagen müssen außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Altbäume eingeordnet werden.

#### Planerische Festlegungen

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes sollen die Wohnbau-, Garten- und Erschließungsflächen in den Grenzen des Bebauungsplanes zur Gutsanlage Vorwerk abschließend geregelt werden.

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt naturnaher Gehölzflächen sollen die neu entstehenden Wohnhäuser in die umgebende Acker- und Grünlandflächen eingebunden werden.

Bei sehr großen Grundstücken wird ein Teil der Grundstücksfläche, außerhalb bzw. im Anschluss an die Gartenflächen, als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind als Rasenflächen, Mähwiesen oder Weideflächen zu nutzen 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 Wohnhäusern 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 teilversiegelten Flächen im Gebiet zur Versickerung zu bringen bzw. in das neu naturnah angelegte Rückhaltebecken einzuleiten. Mit dem Anschluss des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Einleitung des Oberflächenwassers in die Salzwiesen sind keine erheblichen Eingriffe in das vorhandene Vorflutsystem der Salzwiesen verbunden. Bereits zum heutigen Zeitpunkt wird Oberflächenwasser vom Überlauf des vorhandenen Teiches in die Salzwiese eingeleitet. Die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen führen zu keinen erkennbaren höheren Belastungen der Salzwiese. Schmutzwasser wird in der gesamten Gemeinde zur Kläranlage Kirchdorf verbracht und ordnungsgemäß entsorgt.

#### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderere Planungsmöglichkeiten insbesondere Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die gesamte Gutsanlage Vorwerk auf der Insel Poel.

Mit dem Planverfahren verfolgt die Gemeinde das Anliegen den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, die Bebauung neu zu ordnen und Bewohnern damit die Möglichkeit zu geben, sich in diesem Wohngebiet anzusiedeln.

#### 2.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

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 werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten möglichen baulichen Erweiterungen werden Eingriffe in die Biotoptypen Jungwuchs heimischer Laubholzarten, Schilflandröhrlicht, Frischweide, Ruderale Staudenflur, heimische Siedlungsgebüsche und

Artenreicher Zierrasen vorbereitet (vgl. Tab. 2). Dadurch ist in diesem Bereich zusätzlich zur Inanspruchnahme von Bodenflächen ein Biotop- und Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten.

<b>1.14.1</b>	<b>6.2.2</b>	<b>9.2.2</b>	<b>10.1.2</b>	<b>13.2.1</b>	<b>13.3.1</b>
Jungwuchs heimischer Laubholzarten	Schilf-Landröhricht	Frischweide	Ruderales Staudenflur	Siedlungsgebüsch, heimisch	Artenreicher Zierrasen
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
2150,26	666,68	3.253,34	1.830,00	26,43	267,53
		1.006,62	405,83	41,18	604,84
		234,61	1.087,76	115,45	357,22
		342,85	1.573,88	362,10	997,92
				61,28	
				81,47	
				69,80	
				8,04	
				181,49	
<b>2150,26</b>	<b>666,68</b>	<b>4837,42</b>	<b>4897,47</b>	<b>947,24</b>	<b>2227,51</b>

**Tab. 2:** Flächenbestand im Eingriffsgebiet mit Biotop und Funktionsverlust (m<sup>2</sup>)

Durch den Bau der 19 neuen Einfamilienhäuser und der zugehörigen Erschließungsflächen entstehen Versiegelungsflächen mit der Flächengröße von insgesamt **5758,90 m<sup>2</sup>** (vgl. Tab.3). Der überwiegende Teil der neuen Gebäude und Straßen wird auf der Fläche ehemaliger baulicher Anlagen errichtet. Es steht der vollflächigen Versiegelung von 5758,90 m<sup>2</sup> (Tab. 3) eine Entsiegelungsfläche von 6043,14 m<sup>2</sup> (Tab. 4) gegenüber.

Versiegelungsfläche neu            5758,90 m<sup>2</sup>  
 Abzug Entsiegelung                -    6043,14 m<sup>2</sup>

-----  
 Differenz (Flächenreduzierung) - 284,24 m<sup>2</sup>

	Gebäude neu (m <sup>2</sup> )	Straßen (m <sup>2</sup> )	Gehwege (m <sup>2</sup> )
	7.225,97	90,74	51,35
	5.068,98	1.898,74	
	2.128,55	112,19	
	14.423,50		
WA Neubebauung, Fläche 14.423,50 m <sup>2</sup> *0,25	3605,88	2101,67	51,35
<b>Neuversiegelungsfläche gesamt (m<sup>2</sup>)</b>			<b>5758,90</b>

**Tab. 3:** Neu vollflächig zu versiegelnde Flächen

Mit Umsetzung der Planung **reduziert** sich die versiegelte Fläche um insgesamt **284,24 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche kann zukünftig dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen und wird im Rahmen der Kompensation mit einem Zuschlag von 0,5 wirksam.

	<b>14.7.3</b>	<b>14.7.4</b>	<b>14.5.6</b>	<b>14.5.6</b>
	Wirtschaftsweg teilversiegelt	Wirtschaftsweg versiegelt	Sonstige landwirt- schaftliche Be- triebsanlage, Gebäude	Sonstige landwirt- schaftliche Be- triebsanlage, Betonflächen
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
	240,00	131,88	255,73	448,83
	829,15	59,39	25,85	431,17
	485,79	74,71	69,58	61,26
	18,11		365,50	982,09
	96,44		202,00	19,00
	100,09		72,71	1.254,25
	10,74		75,26	
			99,64	
			1.414,29	
<b>Teilentsiegelung</b>	<b>1780,32</b>			
		<b>265,98</b>	<b>2.580,56</b>	<b>3196,6</b>
<b>Summe Vollflächige Entsiegelung</b>				<b>6043,14</b>

**Tab. 4:** Flächenbestand im Eingriffsgebiet, Ausgleich durch Entsiegelung

Mit Umsetzung der Planung reduziert sich die teilversiegelte Fläche um insgesamt **1780,32 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche kann zukünftig dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen und wird im Rahmen der Kompensation mit einem Zuschlag von 0,2 wirksam.

Für das geplante Bauvorhaben gehen bei Umsetzung der Planung Flächen mit vorherigen Lebensraumfunktionen dauerhaft verloren. Die betroffenen 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.

Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Fläche m <sup>2</sup>
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	1	<b>788</b>
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (2 Stck x25 m2)	1	<b>50</b>
6.2.2	Schilf-Landröhricht	2	<b>666,68</b>
9.2.2	Frischweide	2	<b>4.837,42</b>
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineral- standorte	2/3	<b>4.897,47</b>
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	<b>947,24</b>
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	<b>2.227,51</b>

**Tab. 5:** Flächengrößen und Wertstufen der Eingriffsrelevanten Biotopformen

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

Wegen der Vorbelastung der Gutshofanlage, der Nähe des Eingriffsgebietes zu den Gemeindestraßen und der Nähe zu der übrigen 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 (vgl. Tab. 6) wird mit der Wertstufe 0,8 als Minderungsmaßnahme angerechnet.

<b>Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust</b>							
<b>Maßnahme</b>	<b>Biotoptyp</b>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Rodung	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	788	1	1	x	0,75	591,00
Rodung	2 Stck Jüngerer Einzelbaum (25 m <sup>2</sup> /Baum)	50	1	1	x	0,75	37,50
Verlust	Schilf-Landröhricht	666,68	2	2	x	0,75	1.000,02
Verlust	Frischweide	4837,42	2	2	x	0,75	7.256,13
Rodung	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	4897,47	2	2	x	0,75	7.346,21
Rodung	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	947,42	1	1	x	0,75	710,57
Verlust	Artenreicher Zierrasen	2227,51	1	1	x	0,75	1.670,63
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust gesamt</b>							<b>18.612,05</b>

Entsprechend der Tabelle 6 wird zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von **12.121,47** Wertpunkten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig.

### Minderungsmaßnahmen

Nachfolgend werden Minderungsmaßnahmen beschrieben.

#### **Anlage von Hausgärten**

Im neuen Wohngebiet sind 10.817,63 m<sup>2</sup> der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes als Hausgärten oder anderweitige Vegetationsflächen vorgesehen.

<b>Minderungsmaßnahmen</b>							
<b>Rückbaumaßnahmen</b>	<b>Nutzungstyp</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Minderungs- wertzahl</b>	<b>x</b>	<b>Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad</b>	<b>Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Neuanlage Vegetati- onsflächen</b>							
Neuanlage Vegetations- flächen, Hausgärten 14.423,50 m <sup>2</sup> *0,75	Zierrasen und Anpflanzungen in Hausnähe	10817,63	0,8	0,8	x	0,75	6.491
<b>Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen</b>						<b>gesamt</b>	<b>6.490,58</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung</b>	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	18.612,05
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	0
Summe Minderung	-6.490,58
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Ein- griff)</b>	<b>12.121,47</b>

**Tab. 6:** Berechnung Kompensationserfordernis

### Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

#### **Entsiegelung von Flächen**

Mit Umsetzung der Planung **reduziert** sich die versiegelte Fläche um insgesamt **284,24 m<sup>2</sup>**. und die teilversiegelte Fläche **1780,32 m<sup>2</sup>**. Diese Flächen werden im Rahmen der Kompensation als Ausgleich gemäß Anlage 11 Nr. IV der Eingriffsregelung angerechnet, da sie dauerhaft zukünftig Lebensraumfunktionen übernehmen.

#### **Anlage einer Gehölzreihe aus heimischen Gehölzen**

Als Kompensationsmaßnahme und zur besseren Einbindung der entstehenden Gärten und privaten Grünflächen in die umgebende Acker und Grünflächenlandschaft soll am nördlichen Rand des Plangebietes eine freiwachsende naturnahe Hecken angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Festgesetzt wird eine 10,0 m breite Gehölzfläche in einer Gesamtlänge von ca. 110 Metern.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist eine Feldhecke aus ausschließlich einheimischen Sträuchern folgender Arten zu pflanzen:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Die Sträuchern sollten 3 mal verpflanzt und 60- 100 cm hoch sein.

#### **Anlage eines Schutzwalls**

An der westlichen Plangebietsgrenze ist die Anlage eines 7 m breiten und 2,0 m hohen Schutzwalls festgesetzt. Der Wall wird ebenso wie die nördliche Eingrünung mit Feldhecken aus einheimischen Sträuchern bepflanzt. Auf Grund der Lage zwischen

Straße und Wohngebiet wurde ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Flächenbeeinträchtigungsgrad vergeben. Auf Grund der Länge und Breite der Heckenneupflanzungen und der Nähe zur Bebauung wird die Ausgleichspflanzung nach 13.2.3 Anlage 9 als Siedlungshecke bewertet, so dass eine Kompensationswertzahl von 1,5 zu zuordnen ist.

### **Ortsrandeingrünung**

Die Flächen zum Anpflanzen am südöstlichen Rand sind ebenso wie die Gehölzreihe und der Schutzwall mit Feldhecken aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

### **Anlage einer Gehölzinsel**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft mit der lfd. Nr.2 ist eine ca. 400 m<sup>2</sup> große unregelmäßig geformte Gehölzinsel anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzinsel ist ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzliste herzustellen und durch einen Weidezaun für die Dauer von 3 Jahren zu sichern.

### **Anlage einer Wiesenfläche**

Die restlichen Flächen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft mit der lfd. Nr.2 sind als zweischürige Wiesen oder extensive Weideflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Schaffung einer 30 m breiten Sukzessionsfläche mit dornigen Gehölzarten**

Nördlich des ehemaligen Stallgebäudes soll in 30 m breite als Ausgleich eine Anpflanzung mit lockeren Dornengebüschen festgesetzt werden. Es sind Sträucher der Arten Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) in kleinen Gruppen von ca. 15 Sträuchern in der Pflanzqualität 3xv 60-100 anzupflanzen. Die vorhandenen Gehölze der Baumhecke sind in die Neupflanzung mit einzubinden. Der schmale ca. 5 m breite Ackerstreifen östlich der Baumhecke und die von Sträuchern und Bäumen unbestandenen Flächen sind aufzulassen. Mit der dornigen Anpflanzung auf ca. 100 m Länge und in 30 m Breite soll ein potentieller Lebensraum für die Sperbergrasmücke geschaffen werden. Zu den Wohngrundstücken soll diese Sukzessionsfläche durch einen Weidezaun abgegrenzt werden.

### **Schließung des Zugangs zu landwirtschaftlichen Flächen**

Zum Schutz der angrenzenden FFH-Lebensräume, der Salzwiesen am Breitling, ist der Zugang zum Flurstück 8 mit zwei versetzten Lesesteinhaufen (Größe je 3 m lang, 2 m breit, 1 m hoch) für die Öffentlichkeit zu sperren. Dahinter ist eine naturnahe Gehölzfläche in 10 m Tiefe mit den Arten der Pflanzenliste so anzulegen, dass ein Zugang für Weidevieh möglich ist. Darüber hinaus ist am Beginn der Zuwegung ein Hinweisschild aufzustellen, dass ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässt.

### **Baumpflanzungen**

Grünfläche im Angerbereich, Planstraße

Innerhalb des Angerbereiches ist das Anpflanzen und der dauerhafte Erhalt von 12 Apfelbäumen der Art *Malus spec.* sowie an der Planstraße von 12 Bäumen der Schwedischen Mehlbeere der Art *Sorbus aria* festgesetzt. Auf den verbleibenden Restflächen ist die Anlage von artenreichem Zierrasen vorgesehen.

Östlicher Gebietsrand

Am östlichen Gebietsrand der Fläche Nr.4 sind 10 Stck hochstämmige Apfelbäume der Art Malus spec. in der Qualität H 3 xv, mDb, StU 14-16 neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß der Anlage 11 der Eingriffsregelung wird bei der Anpflanzung von Einzelbäumen ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> pro Baum als Bezugsfläche zugrunde gelegt. Unter Anrechnung des Faktors 0,75 der Flächenbeeinträchtigung werden zur **Kompensation des Eingriffes 34 Stück Hochstämme** in der Qualität H 3 x v mDb, StU 14-16 cm zur Neupflanzung vorgesehen.

**Berechnung des Ausgleiches**

<b>Ausgleich Vegetationsmaßnahmen</b>					
<b>Maßnahme</b>	Flächen- größe	Werteintuf- ung Tab. 2 Anlage 10	Kompensations- wertzahl	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgra- d	Flächenäqui- valent für Kompensati- on Ausgleich
Siedlungshecke 13.2.3 Anlage 9 Schutzwall und Gehölzreihe (1274 m <sup>2</sup> + 1070,08 m <sup>2</sup> )	2.344,08	1	1,5	0,75	2.637
südöstlicher Ortsrand (376,95 m <sup>2</sup> + 657,34 m <sup>2</sup> )	1.034,29	2	2	0,75	1.551
Gehölzinsel (2)	389,78	2	2	0,75	585
Wiesenfläche (2)	866,70	2	2	0,75	1.300
Anpflanzung Dornengebüsche und Auffassung der Flächen	2.869,90	2	2	0,75	4.305
naturnahe Gehölzfläche Weidezu- gang	70,00	2	2	0,75	105
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich Vegetationsmaß- nahmen</b>					<b>10.483</b>

<b>Ausgleich Entsiegelung von Flächen und Abbruch von Gebäuden</b>							
<b>Rückbaumaß- nahmen</b>	<b>Nutzungstyp</b>	Flächen- größe	Wertstufe derzeitig	Minderungs- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )
Teilentseiegelung	Wirtschaftsweg	1780,32	0	0,2	x	0,75	267
Vollentseiegelung	Betonflächen, Gebäude	284,24	0	0,5	x	0,75	107
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich Entsiegelung und Abbruch</b>							<b>gesamt 374</b>

<b>Ausgleich Vegetationsmaßnahmen (Baum- pflanzung)</b>							
Kompensations- maßnahme		Flächengröße	Wertstufe	Wertstufe Aus- gleichsmaßnah- me	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )
Hochstämmige Obstbäume	10 Stck x 25 m <sup>2</sup>	250	0	2	x	0,75	375
Straßenbäume	24 Stck x 25 m <sup>2</sup>	600	0	2	x	0,75	900
<b>Summe Flächenäquivalent durch Kompensationsmaßnahme Baumpflan- zung</b>							<b>1275</b>

<b>Summe Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>12.132</b>
<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>	
Summe Eingriff	-12.121
Summe Kompensation	12.132
<b>Summe Fehlmengende / Überschuss</b>	<b>10</b>

**Tab. 7:** Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Tabelle 7 wird durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs ein Flächenäquivalent von **12.132** Wertpunkten erreicht. Es verbleibt ein Überschuss von **10** Wertpunkten Flächenäquivalent. Damit kann der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 verbundene Eingriff für die Errichtung neuer Wohnhäuser 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 Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung im Umweltbericht der Begründung und zur Untersuchung der Verträglichkeit mit dem FFH- Gebiet und dem EU- Vogelschutzgebiet in der Anlage zur Begründung zu finden.

#### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Auflagen obliegt dem Eingriffsverursacher, dem Eigentümer der Flächen in Vorwerk. Zur Regelung der grundstücksbezogenen, den Verursachern zugeordneten 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. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel soll ein Allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet des ehemaligen Gutes ausgewiesen werden, das die Fläche für Wohnhäuser und zugehörige Freiflächen dauerhaft erschließen und sichern soll.

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 Wohnhäuser 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. Insbesondere werden Betonflächen entsiegelt und Gebäudeflächen abgebrochen, so dass der Eingriff in erheblichem Maße gemindert werden kann.

Der vorhandene Baumbestand wird zum überwiegenden Teil im Plan zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für zu fallende Bäume werden Neupflanzungen von Hochstämmen festgesetzt.

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

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

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 23.03.2009

*i.v. p. Schönfeldt*  
Schönfeldt, Bürgermeisterin



Anhang 1: Biotopkartierung

Anhang 2: Artenschutzbericht, Stand 02. Juni 2008