

22. April 2021

EINGANG



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“

begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden und Osten durch bestehende Ferienhausgebiete, umfassend die Flurstücke 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 und 178/8 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kaltenhof sowie die Flurstücke 22/129, 22/130 und 22/131 der Flur 1, Gemarkung Kaltenhof

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

24.08.2020

FD Bauordnung und Umwelt
 22. April 2021
 EINGANG

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Bedeutung des Plangebietes für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes	7
2.3 Städtebauliches Konzept.....	9
2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
2.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
2.6 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.7 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	15
3.3 Energieversorgung	15
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	15
3.5 Telekommunikation	16
4. Immissionsschutz	16
5. Sonstiges	16
 Umweltbericht	 18
1. Einleitung	18
1.1 Allgemeines.....	18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	18

22. April 2021

EINGANG

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
2.1 Fachgesetze	19
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23
3.2 Schutzgut Mensch	23
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	24
3.4 Schutzgut Boden	32
3.5 Schutzgut Wasser	33
3.6 Schutzgut Fläche	34
3.7 Schutzgut Luft und Klima	34
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
3.9 Schutzgut Landschaft	35
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	36
3.11 Störfälle	36
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen	36
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	37
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	37
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	38
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
5. Eingriffsregelung	38
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	38
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung	39
5.3 Eingriffsbilanzierung	41
5.4 Kompensationsmaßnahmen	47
Kompensationsfläche Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontomaßnahme)	47
6. Zusätzliche Angaben	50
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	50
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	50
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
8. Referenzliste der verwendeten Quellen	53

Anlagen: FFH-Vorprüfung und SPA-Vorprüfung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 15.10.2018 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,68 ha im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, westlich des Bernsteinweges.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des nordwestlichen Randes der Ortslage Kaltenhof. In einem Bereich, der entlang der vorhandenen Erschließung eine einseitige Ferienhausbebauung aufweist, soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle nebeneinander Dauerwohn- oder Ferienwohnnutzungen zu etablieren.

Der besonderen Lage am Ortsrand soll durch angemessene Grundstücksgrößen, eingeschossige Gebäude mit einer kontrollierten Höhenentwicklung, einem Kanon an Materialien, der sich an der Ortsüblichkeit orientiert, sowie insbesondere durch Gestaltungsfestsetzungen (Art der Grundstückseinfriedung, Dachform und -farbe u. a.) Rechnung getragen werden. Das Ziel besteht in einer hochwertigen Gestaltung der Siedlungsarrondierung und somit in der Erbringung eines erkennbaren Beitrags zur weiteren positiven Entwicklung der Ortslage Kaltenhof.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“, bestehend aus dem Bereich „Dauerwohnen“ und dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“, erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit das Dauerwohnen sowie der Mix aus Dauerwohnen und ferienmäßigem Wohnen planungsrechtlich zulässig sein.

Im inhaltlichen Verbund mit Bauflächenausweisungen in anderen Ortslagen (z. B. in Niendorf und Kirchdorf) verfolgt die Gemeinde hier das Ziel, innerhalb der Gemeinde Wohnbauflächen für unterschiedliche Nachfragegruppen zu erschließen. Da die Ortslage Kaltenhof gerade im Umfeld des Plangebietes wesentlich von Ferienwohnnutzungen geprägt wird, soll des Weiteren in dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“ auch die Ferienwohnnutzung neben dem Dauerwohnen zulässig sein. Eine Quotierung der Nutzungen innerhalb dieses Bereiches soll hier nicht erfolgen. Die Gemeinde erkennt den dynamischen Wandel von Nutzungen und erklärt gerade das Vorhandensein dieser Nutzungsoptionen zur charakteristischen Eigenart und Prägung dieses Bereiches des Baugebietes. Damit wird einerseits der vorhandenen touristischen Prägung des städtebaulichen Umfeldes entsprochen und andererseits die Nutzung als Dauerwohnhort ermöglicht. Damit einher geht auch die Belebung der

22. April 2021

EINGANG

Ortslage außerhalb der touristischen Saison. In dem Bereich „Dauerwohnen“ innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich das Wohnen zulässig.

In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Grünfläche dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen“ ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2017 gefasst und am 18.12.2017 und 12.03.2018 inhaltlich ergänzt. Am 11.05.2020 wurde der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss gefasst. Von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Naturschutzes geprüft und in dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 dargestellt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im November/Dezember 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- im Teil B - Text wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen,
- eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Säulen-Pappeln am Bernsteinweg ist auf Grundlage des Baumgutachtens von Seiten der uNB erteilt worden, dementsprechend wurden die Bäume in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt,
- Aussagen über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung inklusive der Biotopwertbetrachtung wurden im Umweltbericht präzisiert,
- Aussagen über die gesetzlich geschützten Biotope, angrenzend an das Plangebiet, wurden im Umweltbericht konkretisiert,
- Aussagen zum gesetzlichen Baumschutz nach Landesrecht und kommunaler Baumschutzsatzung wurden präzisiert,
- im Umweltbericht wurde der Ausgleich über ein externes Ökokonto im Zusammenhang mit der Aufforstung von Flächen in der Ortslage Malchow festgesetzt.

Der so geänderte Bebauungsplan Nr. 19 wurde zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens im April/Mai 2020 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurden im Zuge der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen nachfolgende geringe Änderungen gegenüber dem Entwurf vorgenommen:

- die zulässige Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde auf 0,5 m reduziert,
- Festsetzung von Bereichen (Vorgarten und Bereich zwischen Bernsteinweg und Baugrenze) ohne Zulässigkeit baulicher Anlagen (Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze für Müllbehälter),
- Festsetzung einer Feldsteinmauer entlang der Erschließungsstraßen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen

Die Ortslage Kaltenhof, zugehörig zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel, befindet sich im Norden der Insel Poel. Die Insel Poel ist eine ca. 36 km² große Insel in der Ostsee nördlich der Hansestadt Wismar. Seit 1997 ist die Insel staatlich anerkannter Erholungsort und 2005 wurde der Gemeinde der Titel Ostseebad verliehen.

Die Ortslage Kaltenhof befindet sich ca. 1 km nördlich des Hauptortes Kirchdorf und ist über die Strandstraße nach Schwarzer Busch und den davon abzweigenden Bernsteinweg zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,68 ha im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, westlich des Bernsteinweges und schließt an die bestehende Ferienhausbebauung der Ortslage im Osten und Süden an. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt.

Die Insel Poel besitzt mit Ausnahme der Siedlungsflächen den Schutzstatus als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-special protected area-). Große Teile der Küsten- und Wasserbereiche um die Insel Poel sind als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet) ausgewiesen. Es sind in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Schutzgebiete vorhanden:

- GGB-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“,
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

22. April 2021

EINGANG

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches im Außenbereich. In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Grünfläche dargestellt.

Unter Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen“ dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Ergänzungen erfolgte am 16.10.2017, 18.12.2017 und 12.03.2018. Die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 sind erfolgt. Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss erfolgte am 11.05.2020.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V 2019, S. 682)

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; die Flurkarte der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Kaltenhof; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Stand 10.08.2020; die ALKIS-Bestandsdaten von Juni 2019; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das seit dem 31.08.2011 gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) schreibt Ziele für alle Städte und Gemeinden der Region fest. Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Hauptort Kirchdorf am nördlichen Rand des Planungsraums Westmecklenburg wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und des Oberzentrums Schwerin geführt. Dieser Siedlungsschwerpunkt ist an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die Insel Poel wird als Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft eingestuft.

Die Insel Poel stellt wegen der Zugehörigkeit Natura 2000-Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Planungsraum dar. Die Flächen der

Naturschutzgebiete gehören zu Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Insel Poel gehört in den Biotopverbund im weiteren Sinne.

Das Inselterritorium stellt gleichzeitig einen Tourismusschwerpunktraum dar. Die Insel ist an das regional bedeutsame Radroutennetz mit Verbindung an die Europäischen Fernradwege angeschlossen.

Im RREP WM, 2011, besitzen die Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine zentralörtliche Funktion. Daher ist laut RREP WM, 2011, die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist erklärtes Ziel des RREP WM. Die vorliegende Planung entspricht dieser Vorgabe.

Das für die Beachtung der landesplanerischen Ziele zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 27.11.2019 und 20.04.2020 erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 19 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen für das Sonstige Sondergebiet im Geltungsbereich sowie für die innere Erschließung befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird von den Kosten für die Planung, des Ausgleichs und für die Erschließung dieser Flurstücke sowie für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen freigehalten. Die Verkehrsflächen des Bernsteinweges sind Gemeindeeigentum.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kaltenhof am Bernsteinweg und wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Wesentlichen als Ackerfläche genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite, d. h. östlich des Bernsteinweges, ist eine Ferienhausbebauung vorhanden. Die nördliche Grenze des Plangebietes ist in etwa die Grenze dieser vorhandenen Bebauung und stellt daher eine Arrondierung der Ortslage am nördlichen Ortsausgang dar.

Durch das Vorhandensein einer Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Bernsteinweges ist die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom, Gas sowie mit Anlagen für die Telekommunikation gewährleistet. Es existiert eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Müllabfuhr wird durch Abholung der Abfallbehälter realisiert. Die Gemeinde beachtet damit auch den Grundsatz, vorhandene Einrichtungen der Infrastruktur möglichst effizient zu nutzen.



Blick auf das Plangebiet mit Bernsteinweg von Süden



Blick vom Plangebiet/Bernsteinweg nach Westen



Blick vom Plangebiet/Bernsteinweg nach Süden



Blick vom Plangebiet in Richtung Bernsteinweg und Nordosten

2.2 Bedeutung des Plangebietes für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes

Ein strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde in dem Rahmenplan im Jahr 2017 erarbeitet. Die dort dargestellten Ziele und Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung gelten weiterhin fort und lassen sich in folgende vier Schwerpunkte einteilen:

- Steigerung der Qualität der touristischen Angebote
- Förderung des Wohnens für Jung und Alt
- Ausbau des kulturellen und sozialen Lebens
- Förderung der Natur- und Kulturlandschaft

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 19 bedient zum einen das gemeindliche Ziel der "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" und zum anderen der "Förderung des Wohnens für Jung und Alt".

Die Verfolgung der Zielsetzung, in Bezug auf die "Förderung des Wohnens für Jung und Alt", ist für die Entwicklung der Gemeinde, unter Berücksichtigung der seit Jahren latent sinkenden Einwohnerzahlen, von hoher Bedeutung. Um diesen Trend auf-

zuhalten bzw. umzukehren ist es notwendig, Bauland zur Verfügung zu stellen. Fortzüge aufgrund von nicht vorhandenem Wohnraum, insbesondere von jungen Familien, Paaren oder Alleinstehenden, können so vermindert werden.

Eine weitere Reduzierung der Fortzüge wird durch ein vielfältiges Angebot an Wohnmöglichkeiten erzeugt. Aus diesem Grund ist es das Ziel der Gemeinde, Bauland für die differenzierten Bedürfnisse und Möglichkeiten verfügbar zu haben. Daher ist Bauland in unterschiedlichen Lagen sowie Größen und infolgedessen Preiskategorien auszuweisen.

Neben den Einwohnerzahlen ist die wirtschaftliche Situation von hoher Relevanz für die Entwicklung der Gemeinde. Wirtschaftsschwerpunkt der Gemeinde ist der Tourismus. Aus diesem Grund sind die Aufrechterhaltung der aktuellen Übernachtungszahlen sowie der qualitative Ausbau des Angebotes auf der Insel Poel von hoher Bedeutung. Dies hat die Gemeinde mit dem Ziel "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" in das strategische Gesamtkonzept einbezogen.

Für die Verfolgung dieser Zielsetzung ist es notwendig, das vorhandene Angebot zu verbessern und auszubauen, um den differenzierten Wünschen der Gäste nachzukommen und diese erfüllen zu können. Schaffung und Verbesserung des Campingangebotes, die Modernisierung vorhandener Ferien- und Wochenendhäuser sowie die gezielte Errichtung hochwertiger Freizeitunterkünfte, für die Besucher mit höheren Ansprüchen an die Qualität und Modernität der Unterkünfte, sind Maßnahmen zur Umsetzung.

Die Gemeinde hat laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), neben der Baulandversorgung, unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Die Insel Poel befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz, des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und zudem im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde ist verpflichtet und gewillt, diese verschiedenen Interessen gleichermaßen zu entwickeln. Aus diesem Grund unterliegt jede Flächeninanspruchnahme einem umfassenden Abwägungsprozess der genannten Interessen untereinander. Infolgedessen und im Hinblick auf einen ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut "Boden" und der Vermeidung von nicht zwingend notwendiger Flächeninanspruchnahme hat die Gemeinde sich im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den vorhandenen Baulandkapazitäten sowie Kapazitäten zur Entwicklung von Tourismus auseinandergesetzt. Die Betrachtung der Baulandkapazitäten sowie der Kapazitäten zur Entwicklung von Tourismus zeigt, dass die vorhandenen freien Kapazitäten nicht ausreichen, um insbesondere dem Schwerpunkt der strategischen Gemeindeentwicklung "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" gerecht zu werden. Aus diesem Grund weist die Gemeinde in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Flächen aus, die der Verfolgung u.a. dieser der Zielsetzungen dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 19 beplant eine der genannten Flächen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 3). Diese Fläche verfügt über das Potential, sowohl das Ziel "Förderung des Wohnens für Jung und Alt", als auch das Ziel "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" zu bedienen.

Nach ausführlicher Abwägung hat die Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Fläche als Sonstiges Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen dargestellt. Die Gemeinde

kann so durch die nicht vorhandene Quotierung von Dauer- und Ferienwohnen in einem Teil des Baugebietes, den Anforderungen der dynamischen Gemeindeentwicklung nachkommen. Zudem verfügen die künftigen Grundstücke in der Ortslage Kaltenhof, begründet durch die Lage der Fläche, über eine gehobene Qualität. Somit können die hier entstehenden Baulandkapazitäten anderen Bedürfnissen, im Vergleich zu den vorhandenen sowie Wohnbauflächen an anderen Orten, Rechnung tragen.

Das Plangebiet ist aufgrund der genannten Argumente eine notwendige Komponente, um die gemeindlichen Entwicklungsziele zu verfolgen. Eine Alternativfläche, für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes, existiert nicht.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept besteht in der Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen dienen. Das Sonstige Sondergebiet wird in zwei Bereiche eingeteilt, den Bereich „Dauerwohnen“ und den Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“. In dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“ mit fünf in Aussicht genommenen Grundstücken nimmt die Gemeinde ausdrücklich keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die dem Dauerwohnen dienen, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vor. Auch soll es möglich sein, ein anfänglich als Ferienhaus genutztes Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt zum Dauerwohnen zu nutzen. Der Bereich „Dauerwohnen“ mit vier in Aussicht genommenen Grundstücken ist ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Mit diesem Konzept unterstreicht die Gemeinde auch ihren Willen, auch Flächen für den Wohnbedarf zur Verfügung zu stellen. Gerade mit der Tatsache, dass die vermeintlich lagemäßig attraktivsten Flächen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sind, wird dieser Wille untersetzt.

Die Gemeinde nimmt bei der Entwicklung der baulichen Arrondierung des Ortsrandes die Bebauungstiefe des südlich angrenzenden Ferienhausgebietes auf und lockert sich Richtung Übergang in die Landschaft auf. Damit wird bereits deutlich, dass das Augenmerk nicht auf einer Verdichtung der Bebauung, sondern auf einer attraktiven Gestaltung des Ortsrandes liegt. Dieser Ansatz wird durch die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften untersetzt. Diese werden im weiteren Verlauf der Begründung dargestellt.

Das kleine Wohn-/Ferienwohngebiet wird von der Straße „Bernsteinweg“ verkehrstechnisch erschlossen. Der Bernsteinweg dient bereits heute der technischen und verkehrlichen Erschließung einer Reihe von Ferienhäusern, die sich auf der östlichen Seite des Weges, teils in zwei, teils in drei Baureihen, befinden.

Vom Bernsteinweg aus werden zwei gepflasterte Erschließungswege ins Gebiet führen und die zweite bzw. dritte Bebauungsreihe an den Bernsteinweg anbinden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird westlich des Bernsteinweges eine Bebauungstiefe von ca. 50 m realisiert. Ausgehend vom jetzigen Siedlungsrand wird die Bebauung um ca. 95 m weiter in Richtung Norden verlängert. Die Bebauung endet an der Stelle, an der heute der Erschließungsweg vom Bernsteinweg nach Osten abzweigt und die dortigen Hinterlieger erschließt. Dieser im Gelände erkennbare Punkt begrenzt analog zur vorhandenen Bebauung die Arrondierungsfläche.

22. April 2021

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“, Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“, sind Ferienhäuser und Wohngebäude zulässig. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“, Bereich „Dauerwohnen“, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Die Ortslage Kaltenhof wird bereits heute von einem Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnen geprägt. Somit ist es aus städtebaulicher Sicht folgerichtig, dass zur Arrondierung des nördlichen Randes eine Baugebietsform gewählt wird, die beide Nutzungen zulässt. Damit werden sonst unauflösbare Immissionskonflikte, die bei einer direkten Benachbarung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO und Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO entstehen, vermieden. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO unterscheidet sich erheblich von den typisierten Nutzungen eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO. Die Gemeinde schreibt damit die faktische Durchmischung von Wohnen und ferienmäßigem Wohnen in Kaltenhof weiter fort. Mit der transparenten Ausweisung des Sondergebietes nach § 11 wird der künftige Charakter der Siedlungsfläche unmissverständlich beschrieben.

Damit drückt die Gemeinde ihren Willen aus, neben der gewünschten freien Wahlmöglichkeit zwischen Dauer- und Ferienwohnen innerhalb des Bereiches „Dauer- und Ferienwohnen“ im Nebeneinander mit dem Bereich „Dauerwohnen“ auch bodenrechtliche Spannungen vermeiden zu wollen.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Erschließungswege zulässig. Die verkehrliche Infrastruktur ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Maß der baulichen Nutzung

In dem SO sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer minimalen Firsthöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m zulässig. Für das Baugebiet gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,3 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen sowie der festgesetzten Sockelhöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,5 m ausgeglichen werden.

In dem SO wird die Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Bei der Firsthöhe von 8,5 m ist ein Dachausbau möglich.

22. April 2021

EINGANG

Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgrundstücksgröße in dem festgesetzten SO beträgt 500 m² bei einer zwei- bzw. dreireihigen Bebauung. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den Grundstücksgrößen im Osten von Kaltenhof und setzt damit zumindest für die Ferienhäuser vergleichbar große Grundstücke fest, wodurch eine zu hohe Verdichtung in diesem Teil Kaltenhofs vermieden werden soll. Die Grundstücke für das Wohnen werden Größen von ca. 500 m² bis ca. 800 m² besitzen.

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden

In dem Plangebiet ist je Einzelhaus nur eine Wohnung oder eine Ferienwohnung zulässig. Die Beschränkung auf lediglich eine zulässige Wohneinheit je Einzelhaus ergibt sich aus den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP). Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. In der Interpretation des derzeitigen RREP wird dieser mit rund 3 % bzw. rund 6 % (bei besonders begründetem Eigenbedarf) des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren definiert. Die somit mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Arrondierung der Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und zur Schaffung von Wohnraum u.a. in den Ortsteilen Kirchdorf, Kaltenhof und Wangern genutzt. Zur Einhaltung des Entwicklungsrahmens lässt die Gemeinde in den Arrondierungsbereichen lediglich eine Wohneinheit je Einzelhaus zu. Darüber hinaus ist die Begrenzung der Wohneinheiten je Einzelhaus dem Naturschutz dienlich. Einem massiven Anstieg des Personenaufkommens auf den nahegelegenen Stränden kann die Gemeinde so entgegenwirken.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In dem Plangebiet werden grundstücksbezogene Baugrenzen festgesetzt. Die Terrassen gehören baurechtlich zum Hauptgebäude und müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein überdachter/nicht überdachter PKW-Stellplatz und sind maximal zwei überdachte/nicht überdachte PKW-Stellplätze herzustellen. Carports werden als überdachte PKW-Stellplätze definiert. Zulässig ist auch der Anbau eines Gebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die Summe aller hochbaulichen Nebenanlagen je Baugrundstück eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Anbauten an die Carports gelten als Nebenanlagen und sind daher bei der Berechnung der Gesamtfläche aller hochbaulichen Nebenanlagen mitzurechnen. Flächen für unterirdische Gas- und Öltanks sowie Flächen für Carports/Stellplätze sind in die Berechnung dieser Grundfläche für Nebenanlagen nicht einzubeziehen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Kaltenhof, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

In dem Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig.

Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Die Dacheindeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

In dem festgesetzten Baugebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von Verblendmauerwerk in roter, rotbrauner oder rotbunter Farbgebung zulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind aus Gründen der Ortsbildpflege unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes nicht zulässig.

Aus diesem Grund sind auch von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einem Sichtschutz zu versehen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,25 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Aufgrund der Nähe zur Ostsee werden außerdem die folgenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen übernommen:

- Anlagen, Baustellenbeleuchtungen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

In dem festgesetzten Bereich "Feldsteinmauer" ist eine unverfugte Feldsteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,6 m zu errichten. Die Mauerkronen der Feldsteinmauer sind mit Heckenrosen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckenrosen anzupflanzen. Die Gesamthöhen aus Feldsteinmauer und Bepflanzung darf eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Fahrbahnoberkante. Je Baugrundstück ist die Unterbrechung der Feldsteinmauer für Grundstückszufahrten und Zuwegungen mit einer insgesamt maximalen Breite von 4,0 m zulässig.



Beispiel einer zulässigen Feldsteinmauer (<http://www.landhaus-deichgraf.de/html/anfahrt.html>, abgerufen am 12.08.2020)

2.6 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die innerörtliche Erschließungsstraße „Bernsteinweg“ erschlossen. Die Straße ist bis zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bis zur südlichen Plangebietsgrenze gepflastert und setzt sich als hochverdichteter wassergebundener Weg in Richtung Ostsee fort. Die Befestigung erfolgte durch die Verwendung von Betonrecycling. Im Rahmen des Vorhabens soll auch dieser Bereich gepflastert werden. Im Plangebiet sind zwei weitere Erschließungswege mit einer Breite von 4,5 m geplant, die ebenfalls gepflastert werden sollen. Alle Wege im Plangebiet werden öffentliche Wege sein.

Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein überdachter/nicht überdachter PKW-Stellplatz und sind maximal zwei überdachte/nicht überdachte PKW-Stellplätze herzustellen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich auf den Anliegerverkehr beschränken. Im Plangebiet sind mindestens ein PKW-Stellplatz und maximal zwei PKW-Stellplätze auf jedem privaten Grundstück herzustellen. Anlieger und Gäste haben somit die Möglichkeit, auf den privaten Grundstücken zu parken.

Das Flurstück der Verkehrsfläche des Bernsteinweges befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke der Erschließungswege werden im weiteren Verlauf des Verfahrens Eigentum der Gemeinde.

2.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 beträgt ca. 0,68 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO „Dauer- und Ferienwohnen“	5 200
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1 200
Grünfläche, Heckenanpflanzung	400
gesamt	6 800

3. Ver- und Entsorgung

Die künftige Bebauung in dem Plangebiet kann über Anschlüsse an die im Bernsteinweg vorhandenen Leitungen erschlossen werden.

Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung im Bernsteinweg sichergestellt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

22. April 2021

EINGANG

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten, die vom Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gespeist werden, gewährleistet. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h ist gesichert.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, gegeben. Direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die Grundstücke sind groß genug, um Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (Regenwassernutzung und -speicherung) zu realisieren. Bei der Versickerung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird. Nachweislich nicht versickerbares unbelastetes Regenwasser darf der im Bernsteinweg vorhandenen Sammelleitung zugeführt werden. Von dort aus erfolgt die Überleitung in die Ostsee.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen im Bernsteinweg sind zu beachten.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist die Aufstellung oberirdischer Öl- und Gasbehälter als nicht zulässig festgesetzt.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für Hausmüll gewährleistet. Die beiden Erschließungsweg im Plangebiet sollen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit werden die Abfallbehälter am Tag der Abholung von den Bewohnern zu Sammelplätzen am Bernsteinweg gebracht. Diese Sammelplätze werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Abfall“ ohne die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belas-

teten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Anbietern zu führen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 19 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt an der innerörtlichen Erschließungsstraße Bernsteinweg. Dieser setzt sich als befahrbarer Sandweg in Richtung Ostsee fort. Das Verkehrsaufkommen wird sich dementsprechend auf die Anlieger des Plangebietes beschränken und ist daher zu vernachlässigen. Das Verkehrsaufkommen des Durchgangsverkehrs kann hinsichtlich störender Immissionen ebenfalls vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr in Kaltenhof wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die Gemeinde kommt daher in Abwägung aller vorliegenden Informationen zu dem Ergebnis, dass immissionsschutzrechtliche Aspekte keinen Einfluss auf den Bebauungsplan Nr. 19 haben werden.

5. 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 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

FD Bauordnung und Umwelt
22. April 2021
EINGANG

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19
„Bernsteinweg“, Satzungsbeschluss

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

22. April 2021

EINGANG

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, unmittelbar am Bernsteinweg. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche, entsprechend der damaligen Zielsetzung, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grün- und Parkanlage“ dargestellt, derzeit aber landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 0,68 ha. Im südlichen Bereich schließt das Plangebiet an die bestehende Ferienhausbebauung der Ortslage an. Auch die östliche Seite des Bernsteinweges ist im Bereich des Plangebietes bereits mit Ferienhäusern bebaut. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Erschließungsstraße. Westlich des Plangebietes ist ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche zu verorten. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des nordwestlichen Randes der Ortslage Kaltenhof. In einem Bereich, der entlang der vorhandenen Erschließung eine einseitige Ferienhausbebauung aufweist, soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle gleichberechtigt nebeneinander Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen zu etablieren.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“, bestehend aus dem Bereich „Dauerwohnen“ und dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“, erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit das Dauerwohnen sowie der Mix aus Dauerwohnen und dem ferienmäßigen Wohnen planungsrechtlich zulässig sein.

22. April 2021

EINGANG

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

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

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)
 Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)

Landschaftseinheit: Wismarer Land und Insel Poel (102)

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

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet.
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Genérell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen keine Fachgutachten vor.

Flächennutzungsplan

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches im Außenbereich. In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Grünfläche dargestellt.

Unter Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flä-

22. April 2021

EINGANG

chennutzungsplanes, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen“ dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Ergänzungen erfolgte am 16.10.2017, 18.12.2017 und 12.03.2018. Der Entwurf- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 09.09.2019 und am 21.10.2019. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im November/Dezember 2019 statt. Von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde der Planung zugestimmt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgenden Aussagen treffen:

- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“ (nördlich des Plangebietes, in ca. 230 m Entfernung)
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (nordöstlich des Plangebietes, in ca. 60 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wurde jeweils eine FFH-Vorprüfung bzw. SPA-Vorprüfung für die oben genannten Schutzgebiete erarbeitet. Diese werden als Anlage diesem Dokument beigelegt. Dabei ging es vorrangig um die betriebsbedingten Auswirkungen der Erhöhung des Nutzungsdrucks im Küsten- und Strandbereich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele der aufgeführten Schutzgebiete wurden ausgeschlossen.

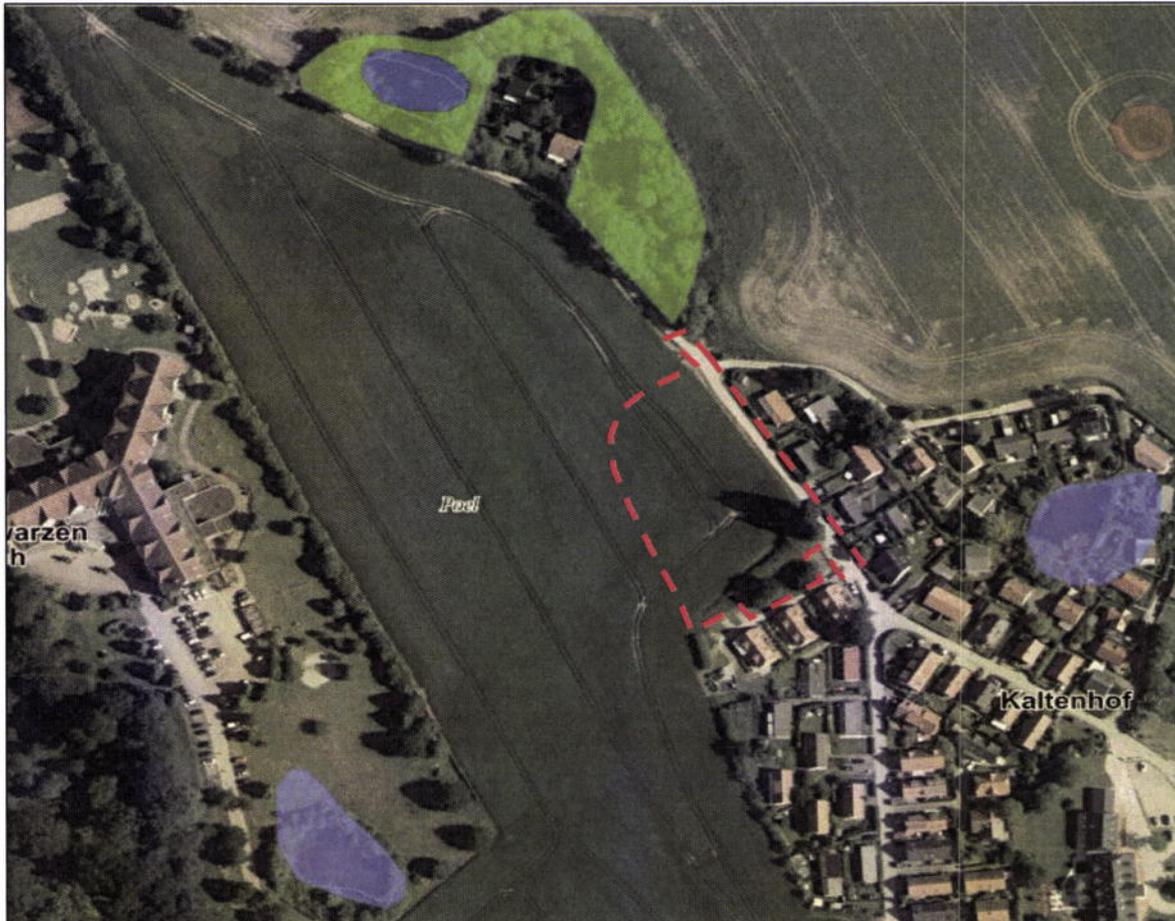
Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM00255 – Naturnahes Feldgehölz, Weide (Kartierungsjahr 1996) – nördlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 25 m
- NWM00254 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr: 1996) – nördlich des Plangebietes, innerhalb des Feldgehölzes, Entfernung: ca. 150 m
- NWM00252 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr: 1996) – Südwestlich des Plangebiets, im Park der Ostseeklinik Poel, Entfernung: ca. 150 m

- NWM00281 – Sölle (Kartierungsjahr: 1996) – Nordöstlich des Plangebiets, Entfernung: ca. 180 m
- NWM00274 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr: 1996) – Westlich des Plangebiets, innerhalb des Siedlungsbereichs, Entfernung: ca. 80 m



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) der Ortslage Kaltenhof

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung am nördlichen Ortsrand erweitert, so dass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um maximal neun zusätzliche Dauer- bzw. Ferienwohngebäude im nordwestlichen Bereich von Kaltenhof. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigung als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere das dargestellte geschützte Biotop nördlich der Ortslage ist bereits stark anthropogen vorbelastet. Das Feldgehölz nördlich des Plangebietes wird durch einige Weidengebüsche charakterisiert, die durch Brombeersträucher und durch Ruderalvegetation ergänzt werden. Außerdem ist der innenliegende Zulauf zum Stand-

gewässer verrohrt sowie mit Gewässervegetation versehen. Der anthropogene Einfluss wird auch durch abgeladene Grünabfälle im südlichen Bereich des Biotopes sichtbar. Ebenso wirken sich die angrenzende Wohnbebauung, die umgebende landwirtschaftliche Ackernutzung und die mittelbare Siedlungslage stärker auf das Biotop aus, als die geplante Annäherung von Wohnnutzung aus südlicher Richtung. Der Geltungsbereich und die angesprochene Biotopfläche stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

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

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Arrondierung der Ortslage Kaltenhof auf vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Es ist eine Mischung aus Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich und östlich grenzt die Ortslage Kaltenhof an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen. Außerdem ist der überplanten ackerbaulich genutzten Fläche keine Erholungsfunktion zuzuordnen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung wird nicht zunehmen.

Lärmschutz

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 4 zu entnehmen.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohn- und Ferienwohnbebauung innerhalb der Ortslage Kaltenhof kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Ferienwohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Auf der Freifläche innerhalb des Plangebietes, zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Acker, befinden sich acht junge, wildgewachsene Eichen. Die Eichen stehen in zwei Gruppen á vier Bäume zusammen und befinden sich an der Zufahrt Bernsteinweg in einem schmalen stark von Brombeeren bewachsenen Grünstreifen an der östlichen Seite eines dreieckigen Teilstückes mit Naturaufwuchs neben einem Tiefenbrunnen. Jeweils ein Baum der Gruppe fällt aufgrund seines Stammumfanges unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Für die Beurteilung der Baumqualität hat die Gemeinde einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen hinzugezogen. Der ö.b.v. Baumsachverständiger kommt zu dem Ergebnis, dass nur drei der acht Eichen (Baum Nr. 1, 5 und 6) aufgrund von fehlender Entwicklungsperspektive, Vorschädigung, deutlichem Pflegerückstand sowie zum Teil irreversiblen Schäden nicht sinnvoll erhalten werden können.

Das vorhandene Totholz und die bruchgefährdeten Bereiche eingewachsener Rinde sind der Grund für den nicht mehr verkehrssicheren Zustand des ersten Baumes (siehe untenstehende Abbildung). Ebenso ist die Bauphase eine Stressphase für den vorgeschädigten Reifebaum, der Eiche Nr. 1. Die Vorschädigung sowie die genetische Disposition mit eingewachsener Rinde stellen den Erhalt deshalb in Frage.

Der Baum Nr. 5 ist aufgrund seines Stammumfanges nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Nach Aussagen des Baumsachverständigers weist der Baum einen deutlichen Pflegerückstand und eine genetisch bedingte Neigung zu Löwenschwanzbildung auf. Auf Grund der Vorschädigung (Stammveränderungen, Zwiesel, Astungswunden etc.) besteht für den Baum keine Entwicklungsmöglichkeit. Der Schaden ist umfangreich und irreversibel. Eine Entnahme der Eiche Nr. 5 wird empfohlen. Die Eiche mit der Nr. 6 hat einen leicht verbreiterten Stammfuß sowie ein ungünstiges h/d Verhältnis. Aufgrund dessen hat dieser Baum alleingestellt keine Chance sich zu entwickeln bzw. statische Probleme. Es bestünde akute Bruchgefahr. Der Baum kann sich bei Entnahme von Baum Nr. 5 nicht atypisch entwickeln. Auch hier wird die Entnahme des Baumes empfohlen.

Die beiden Eichengruppen aus insgesamt dann noch 5 Eichen können nach heutigen Erkenntnissen teilweise erhalten werden. Eine Neubewertung ist erforderlich, sobald sich durch den Baufortschritt bedingt, neue Anhaltspunkte oder negative Aspekte für den Baumerhalt einzelner Gehölze ergeben.

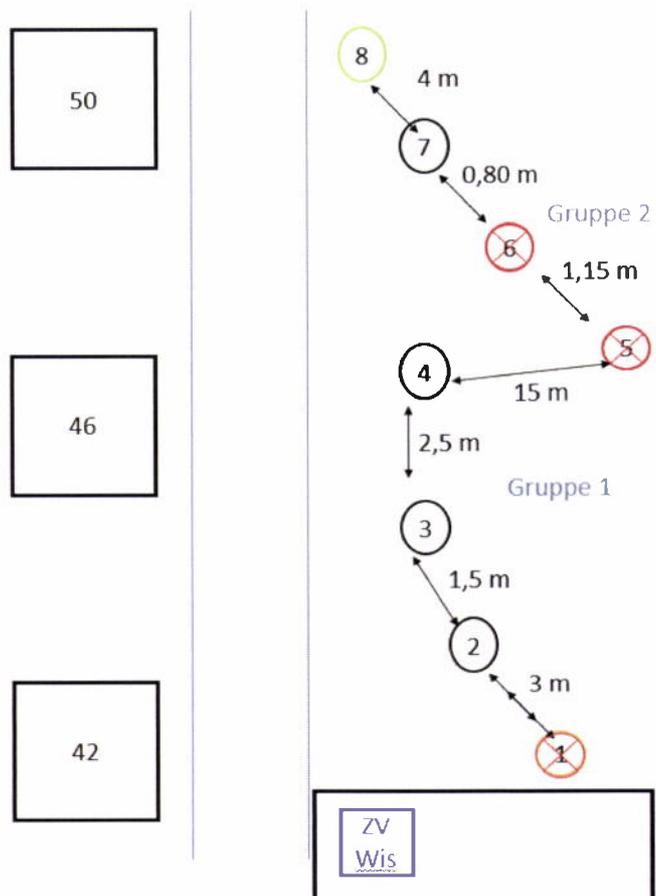


Abbildung: Standort der zu erhaltenden und zu fällenden Eichen am Bernsteinweg

Mit Umsetzung der Planungsziele und den Aussagen des Gutachters ist der Erhalt von fünf Eichen und die Fällung von drei Eichen (darunter ein Baum nach § 18 NatSchAG M-V geschützt) vorgesehen.

Ebenso befanden sich entlang der Straße Bernsteinweg drei Hybrid-Pappeln, die einen Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V besaßen. Auch diese Bäume waren mit Umsetzung der Planungsziele und nach Aussagen des Baumgutachters nicht sinnvoll zu erhalten. Darüber hinaus besaßen die Pappeln deutliche Anzeichen eingeschränkter Vitalität (u.a. Totholz im Kronenbereich). Eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Säulen-Pappeln am Bernsteinweg mit Schreiben vom 03.12.2019 wurde auf Grundlage des Gutachtens von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde erteilt. Eine Fällung der Hybrid-Pappeln erfolgte unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes Ende Februar 2020.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, unmittelbar am Bernsteinweg auf der Insel Poel und schließt an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Aktuell wird die Fläche als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Daher handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhan-

22. April 2021

EINGANG

ges. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauer- und Ferienwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes im Plangebiet zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind Arten der Gilden Boden- und Gehölzbrüter zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Teils des Gehölzbestandes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof auf zurzeit ackerbaulich genutzter Fläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen

Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben bewohnten Gebäuden bzw. neben der durch Feriengäste frequentierten Ortslage wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt ca. 60 m von dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“) entfernt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die parallele Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung für die in Kapitel 2.3 erwähnten Schutzgebiete. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geringfügige Erweiterung der Bebauung an einer vorhandenen Erschließungsstraße keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Die zusätzliche Bebauung wird durch die bestehende Bebauung im Bereich des Bernsteinweges vom SPA abgeschirmt.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind

22. April 2021

EINGANG

aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z.B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Auch nach Aussagen des ö.b.v. Baumsachverständigers gibt es nach Untersuchung des Baumbestandes keine Fledermaus-Winterquartiere.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt bzw. stark landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

22. April 2021

EINGANG

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden und somit ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Pappeln und Eichen) vorhanden, die im Zuge der Erweiterung und Arrondierung an den Siedlungsraum entfernt werden müssen.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Dafür wird eine größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzte 0,68 ha große Fläche überplant.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

➤ Lärm

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszu-

schließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

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

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

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

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst fast vollständig intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Diese besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Kaltenhof folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley – Parabraunerde (Braunstaugley);

Gründermoränen, meist kalkreich, humosen Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit ≤ 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 470 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, gegeben. Direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares unbelastetes Regenwasser darf der im Bernsteinweg vorhandenen Sammelleitung zugeführt werden. Von dort aus erfolgt die Überleitung in die Ostsee.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohn- und Ferienhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 9 Häuser. Dazu werden ca. 0,68 ha intensiv ackerbaulich genutzte Fläche überplant.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch von ca. 4 400 m². Diese Abrundung der Ortslage zieht überwiegend Intensivackerflächen mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen und Ferienwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft.

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

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen und befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Bebauung der Ferienhaussiedlung geprägt. Eine Hecke soll das Plangebiet einrahmen und einen Übergang zur freien Landschaft darstellen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung einer vorhandenen Bebauung, die geringfügig entlang einer bestehenden Erschließung erweitert wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Beispielsweise ist die Ausgestaltung von Vorgartenflächen durch die Anlage von Kiesflächen (Schottergärten, siehe Beispiele 1 und 2) unzulässig. Die Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen.



Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches,
<https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/>
(abgerufen: 06.06.2019)



Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html>
(abgerufen: 06.06.2019)

Ein positiver Beitrag zum Landschaftsbild ist die Heckenpflanzung, die an drei Seiten des Plangebietes erfolgen soll und das Gebiet einrahmt. Zusätzlich wird die Heckenstruktur als Siedlungsabschluss zum Acker, im Hinblick auf die bestehenden Siedlungsstrukturen, fortgesetzt.

Neben der ortstypischen Bauweise werden die straßenseitigen Grundstücksgrenzen zum Bernsteinweg sowie zu den Planstraßen mit einer unverfugten Natursteinmauer eingefriedet. Die Mauerkronen der Einfriedungen werden zusätzlich mit Heckenrosen bepflanzt. Weitere Informationen dazu sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

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

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich ein Intensivacker überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es zu Verlusten von hauptsächlich Ackerstrukturen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

22. April 2021

EINGANG

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 ist eine Erweiterung und Arrondierung der Ortslage von maximal 9 Häusern vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird überwiegend eine ackerbaulich genutzte Fläche überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit einer Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen um maximal 9 Häusern entlang einer bestehenden Erschließungsstraße. Das derzeitige städtebauliche Konzept schlägt eine innere Erschließung vor.

Zwei Zufahrtsstraßen werden zusätzlich errichtet. Es ist geplant, das Plangebiet durch eine Heckenstruktur von der umgebenden Landschaft abzugrenzen. Außerdem ist als Einfriedung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine unverfugte Natursteinmauer mit einer Rosenheckenbepflanzung vorgesehen. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Heckenpflanzungen mindern zudem die Störwirkungen von Licht, Lärm und menschlicher Präsenz.

Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

Mit der Erweiterung der bestehenden Wohn- und Ferienhausanlage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Abgesehen von der touristischen Entwicklung in der Ortslage Kaltenhof sind auch in weiteren Ortslagen die Ergänzung der touristischen Unterkünfte und Stärkung der Wohnfunktion vorgesehen. Tourismus und Erholung spielen insbesondere für die Insel Poel eine wichtige Rolle und wird als wichtiger wirtschaftlicher Faktor angesehen. Kumulative Wirkungen werden im Rahmen der notwendigen FFH-Prüfungen (Summationsprüfung) beachtet. Das Ergebnis der Summationsprüfung in der FFH-Vorprüfung besagt, dass durch die geringfügige Erweiterung der potentiellen Strandnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen mit anderen Planungen und Projekten festgestellt werden können.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Intensiv bewirtschafteten Ackerfläche wird keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion zugeordnet. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine ackerbauliche Nutzfläche, die für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof überplant wird.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte ihr Gunspotential nutzen und touristisch attraktive Angebote schaffen sowie die Wohnfunktion auf der Insel stärken. Die Entwicklung wird auch im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Ortslage Kaltenhof mit Anschluss an Strand- und Küstenbereiche ist damit insbesondere Schwerpunkt für die touristische Nutzung. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsraumes mit maximal 9 Gebäuden im Umfeld weiterer touristischer Unterkünfte und Angebote. Ebenso soll die Wohnfunktion in Kaltenhof gestärkt werden.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

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

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen

zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Kaltenhof an der Nordwestküste der Insel Poel.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Wohnbau- und Ferienhausgebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.2.2	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	*	*
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	*	*
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.9.4	OWP	Pumpwerk	0	0

Biototypen innerhalb des Plangebietes

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Am Straßenrand des Bernsteinweges, im südöstlichen Planbereich befinden sich drei Hybrid Pappeln, die aufgrund ihres Stammdurchmessers nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Hybrid-Pappeln am Bernsteinweg mit Schreiben vom 03.12.2019 wurde auf Grundlage des Gutachtens von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde erteilt. Eine Fällung der Hybrid-Pappeln erfolgte unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes Ende Februar 2020.

** Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV*

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Auf der im Süden des Plangebietes liegenden Grünfläche befinden sich mehrere junge Laubbäume (Eichen), die zum Teil nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

** Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV*

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Das Plangebiet umfasst fast vollständig eine intensiv genutzte Ackerfläche.

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch eine etwas höher liegende Grünfläche geprägt, auf der sich mehrere jüngere Bäume befinden. Bei den Bäumen handelt es sich um Laubgehölze (Eichen). Zum Zeitpunkt der Kartierung im Frühjahr 2019 stellte sich die Fläche nahezu vegetationsfrei mit vereinzelt Spontanaufwuchs dar.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Die Straße „Bernsteinweg“ verläuft am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches und dient als Erschließungsstraße. Der Wirtschaftsweg wird von der Gemeinde laufend unterhalten, indem Betonrecycling eingebracht wird, sodass von einer Teilversiegelung ausgegangen werden kann.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes2.2.2 Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (BFX)

Das Feldgehölz nördlich des Plangebietes wird überwiegend charakterisiert durch Weidengebüsch, die durch Koniferen und Nadelhölzer, Brombeersträucher und Ruderalvegetation ergänzt werden. Außerdem ist der innenliegende Zulauf zum Standgewässer verrohrt sowie mit Gewässervegetation versehen. Der anthropogene Einfluss wird auch durch abgeladene Grünabfälle im südlichen Bereich des Biotopes sichtbar.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit intensiver Bewirtschaftung an.

13.9.6 Ferienhausgebiet (PZF)

Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes schließt sich der Siedlungsbereich von Kaltenhof mit Ferien- und Wohnhäusern an.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Die Straße „Bernsteinweg“ verläuft südlich des Plangebietes und führt in die Ortslage Kaltenhof hinein. Innerhalb der Ortslage ist die Erschließungsstraße versiegelt.

14.9.4 Pumpwerk (OWP)

Direkt an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und grenzt an die vorhandenen Siedlungsbereiche von Kaltenhof an. Im Süden des Plangebietes wird eine schmale Freifläche mit einbezogen. Planungsziel ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof unter Berücksichtigung der Verbesserung des touristischen Angebotes und der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.



Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Ortslage Kaltenhof. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde die Bilanzierung präzisiert. Dabei erfolgte eine Aufgliederung der Biotopverluste durch die geplanten Eingriffe bzw. vorgesehenen Nutzungen. Im Bereich des Bernsteinweges erfolgt kein Biotopverlust. Es handelt sich hierbei bereits um eine teilversiegelte Fläche. Der Bebauungsplan überplant überwiegend eine zurzeit intensiv genutzte Ackerfläche sowie eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Die hier dargestellten Eingriffsflächen besitzen eine Gesamtgröße von 5 947 m². Der Anteil des Bernsteinweges innerhalb des Plangebietes hat eine Flächengröße von 851 m². Zusammen ergibt sich eine Fläche von rund 6 800 m², was der Gesamtgröße des Plangebietes entspricht.

Tabelle: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Sondergebiet				
ACL	4744	1	0,75	3558
PEU	433	1,5	0,75	487
Verkehrsflächen				
ACL	367	1	0,75	275
Grünflächen				
ACL	338	1	0,75	254
PEU	65	1,5	0,75	73
				4647

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	---

Für das Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die die maximal mögliche Versiegelung definiert. Es ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % möglich.

Der Bernsteinweg selbst wird, aufgrund der Befestigung mit Betonrecycling, als teilversiegelt betrachtet. Auch mit der geplanten Herstellung eines Teilabschnittes mit versickerungsfähigem Belag ändert sich die Art der Versiegelung nicht. Ebenso werden die inneren Erschließungsstraßen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Tabelle: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m ² EFÄ
Sondergebiet				
ACL	2846	1	0,5	1423
PEU	260	1,5	0,5	130
Verkehrsflächen				
ACL	367	1	0,2	73
				1627

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt.

Im Plangebiet ist die Entfernung von drei Einzelbäumen vorgesehen. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle ist der zur Beseitigung bestimmte Baum sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt.

Tabelle: Funktionsverlust durch Baumrodung gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Anzahl	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	1,38	1
			Summe: 1

Gemäß Anlage 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (2020) erfolgt eine „Bewertung der zu ersetzenden Bäume und freiwachsenden Hecken“. Folgende Kriterien finden dabei Berücksichtigung.

A - Stammumfang: Mit dem Stammumfang wird das Alter des Baumes berücksichtigt.
B ± Gehölzart: Je höher die Wertigkeit des Baumes, desto höher die Bewertungspunktzahl.

C – Die Standortsituation bewertet vor allem den Beitrag des Baumes zur räumlich-gestalterischen Qualität und die Entwicklungschancen des Baumes.

D – Die Vitalität/ der arttypische Habitus bewertet die arttypischen Möglichkeiten des Baumes.

E – Der Biotopwert berücksichtigt die Bedeutung oder Eignung, z.B. als Niststätte, Zufluchtsort, Nahrungsquelle o.ä., für die heimische Fauna.

Dabei wird jeder beantragte Baum einzeln bewertet und ersetzt. Für den Ersatz mehrstämmiger Bäume wird der Stammumfang für jeden Einzelbaum ermittelt. Der Baumwert wird nach folgender Formel errechnet: A+B+C+D+E=Baumwert in Punk-

22. April 2021

EINGANG

ten. Mit der daraus errechneten Punktzahl wird mit Hilfe einer Tabelle die Anzahl der Ersatzpflanzungen abgelesen.

Tabelle: Bewertung der zu ersetzenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Zu rodende Bäume [Anzahl]	A Stammumfang (cm) / Punkte	B Gehölzart / Punkte	C Standort-situation / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Bio-topwert / Punkte	Gesamt-punktzahl / Ausgleich-serfordernis
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) [1]	91 / 1	Eiche / 3	Gruppengehölz mit geringen Entwicklungschancen / 1	Schwachwüchsig, starke Schäden, erheblicher nicht aufzuholender Pflegerückstand / 1	Gering / 1	7 / 5
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) [1]	52 / 0	Eiche / 3	Im Bestand stark unterdrückt / 0	abgängig / 0	irrelevant / 0	3 / 1
Summe: 6						

Der Ausgleich von sieben Bäumen ist teilweise innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Fünf kleinkronige Bäume sind östlich der Straße „Bernsteinweg“, Flur 2, Flurstück 178/8, Gemarkung Kaltenhof, zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Des Weiteren ist die Pflanzung von zwei Obstbäumen auf einer externen Fläche vorgesehen. Diese zwei Obstbäume sind in Verbindung mit der Ausgleichspflanzung für den Bebauungsplan Nr. 36 „Weitendorf West“, Poel (3 Obstbäume) in Fährdorf, auf dem Parkplatz direkt an der Landesstraße 121, Flur 1, Flurstück 48, Gemarkung Fährdorf zu pflanzen. Es sind alte Kultursorten in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19
„Bernsteinweg“, Satzungsbeschluss

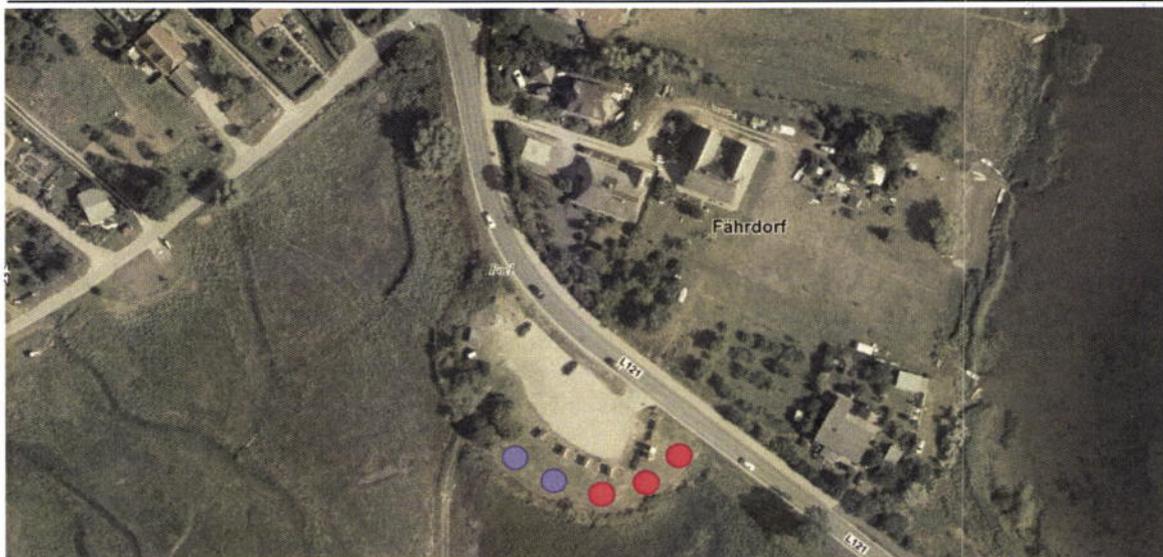


Abbildung: Baumstandorte auf dem Parkplatz in Fährdorf (blaue Punkte) in Verbindung mit den Ausgleichspflanzungen für den Bebauungsplan Nr. 36 „Weitendorf West“ (rote Punkte)

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbau- und Ferienhausgebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs. Aktuell wird die Fläche als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauer- und Ferienwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aufgrund der Arrondierung des Siedlungszusammenhangs werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Das Feldgehölz nördlich des Plangebietes wird charakterisiert durch Weidengebüsch, die durch Brombeersträucher und durch Ruderalvegetation ergänzt werden. Außerdem ist der innenliegende Zulauf zum Standgewässer verrohrt sowie mit Gewässervegetation versehen. Der anthropogene Einfluss wird auch durch abgeladene Grünabfälle im südlichen Bereich des Biotopes sichtbar. Ebenso wirken sich die angrenzende Wohnbebauung, die umge-

bende landwirtschaftliche Ackernutzung und die mittelbare Siedlungslage stärker auf das Biotop aus, als die geplante Annäherung von Wohnnutzung aus südlicher Richtung. Die beiden stehenden Stillgewässer befinden sich inmitten der Siedlungslage und sind dementsprechend anthropogen geprägt.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4 647
Versiegelung	1 627
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	6 274 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Im Ortsteil Malchow der Insel Poel soll eine etwa 10 000 m² große Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde (Versuchsanbaufläche), in eine Waldfläche umgewandelt werden. Südlich der geplanten Ausgleichsfläche ist Wald vorhanden bzw. wird derzeit entwickelt. Damit ergänzt die betrachtete Ausgleichsfläche die bestehenden Waldflächen und bildet den östlichen Abschluss der Ortslage Malchow.

Der Eigentümer, die Norddeutsche Pflanzenzucht Hans-Georg Lembke KG, beabsichtigt die Erstaufforstungsfläche auf dem Flurstück 20/23 als Ökokonto einzurichten, um anteilig zukünftige Eingriffe auf der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu kompensieren. Diesbezügliche vertragliche Regelungen werden nach Anerkennung der Fläche zwischen dem Eigentümer NPZ und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel getroffen.

Die Unterlagen für die Anerkennung des Ökokontos inklusive „Antrag auf schriftliche Zustimmung gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 1 ÖkoKto VO M-V“ liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor. Für die geplante Erstaufforstung fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde und unteren Naturschutzbehörde statt. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wird vom Flächeneigentümer vorbereitet.

Kompensationsfläche Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontomaßnahme)

Für die Anlage von Wald wird in der Gemarkung Malchow, Flur 1, Flurstück 20/23, die betriebseigene, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (Versuchsanbaufläche) zur Verfügung gestellt und dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen.

Die geplante Erstaufforstung soll nach der *Maßnahme 1.11 „Anlage von Wald durch Pflanzung“* nach der HzE 2018 durch die Anlage von Wald durch Pflanzung mit einer Anpflanzung nach den Empfehlungen des Standortgutachtens nach SEA 95 des Waldbüros Böhmholz vom 06.03.2020 vorgenommen werden. Haupt- und Mischbaumarten werden mit einem Flächenanteil von 70% (Stieleiche, Spitzahorn und als Edellaubholz Bergahorn) und mit einem Flächenanteil von 30% die Nebenbaumarten (Hainbuche, Feldahorn, Elsbeere, Vogelkirsche und Schwarznuss) angepflanzt. Dabei ist zu beachten, dass die Anlage von Wald auf Acker oder Intensivgrünland zu erfolgen hat. Einen Mindestabstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen (Moore, Kleingewässer, Feldgehölze u.a.) ist einzuhalten.

Auf 2 430 m² Fläche wird nach den Empfehlungen des Forstamtes Bad Doberan an der westlichen Seite der Erstaufforstungsfläche ein Waldrand aus Waldstrauch- und Waldbaumarten II. Ordnung in 15 Meter Breite angelegt. Nach Grundsätzen der HzE zur *Maßnahme 1.21 „Anlage von Waldrändern“* werden 5 verschiedene Straucharten in der Pflanzqualität 60-100, 3-triebzig mit einem Pflanzabstand im Verbund 1,0 m x 1,5 m geplant. Weiterhin ist zu beachten, dass bei mehr als 10% Ausfall nachgepflanzt werden muss. Außerdem sollte bedarfsweise bewässert und Schutzeinrichtungen instandgesetzt werden. Zur Aufrechterhaltung der typischen Waldrandzonierung ist im Bedarfsfall und bei Gefahr des Überwachens des Strauchsaumes eine Beseitigung von Bäumen zulässig. Die Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Die zu pflanzenden Straucharten sind: 10% Weißdorn, 40% Schlehe, 20% Hundsrose, 20% Pfaffenhütchen und 10% Holunder.

30% der ehemaligen Ackerfläche werden nach HzE 2018 als *Anlage von Wald durch Sukzession – Maßnahmenvariante 1.13* angelegt. Dies entspricht einer Fläche von 3 160 m². IN dem geplanten Waldbereich mit Sukzession wird dauerhaft auf jegliche wirtschaftliche, touristische und sonstige Nutzung verzichtet. Unberührt bleiben davon die jagdliche Nutzung sowie das allgemeine Betretungsrecht, phytosanitäre Waldschutz und die Verkehrssicherungspflicht.

Die gesamte Fläche wird mit einer Kleegrasmischung angesät und 2-mal jährlich gemäht. Das Mähgut verbleibt als Mulchmaterial auf den Flächen. Als Bepflanzungsintensität mit standortgerechten Waldbäumen wurden 70% der Gesamtfläche angenommen, um nach 5 Jahren bei Abnahme der Fläche einen Puffer für Pflanzenausfälle zu haben.

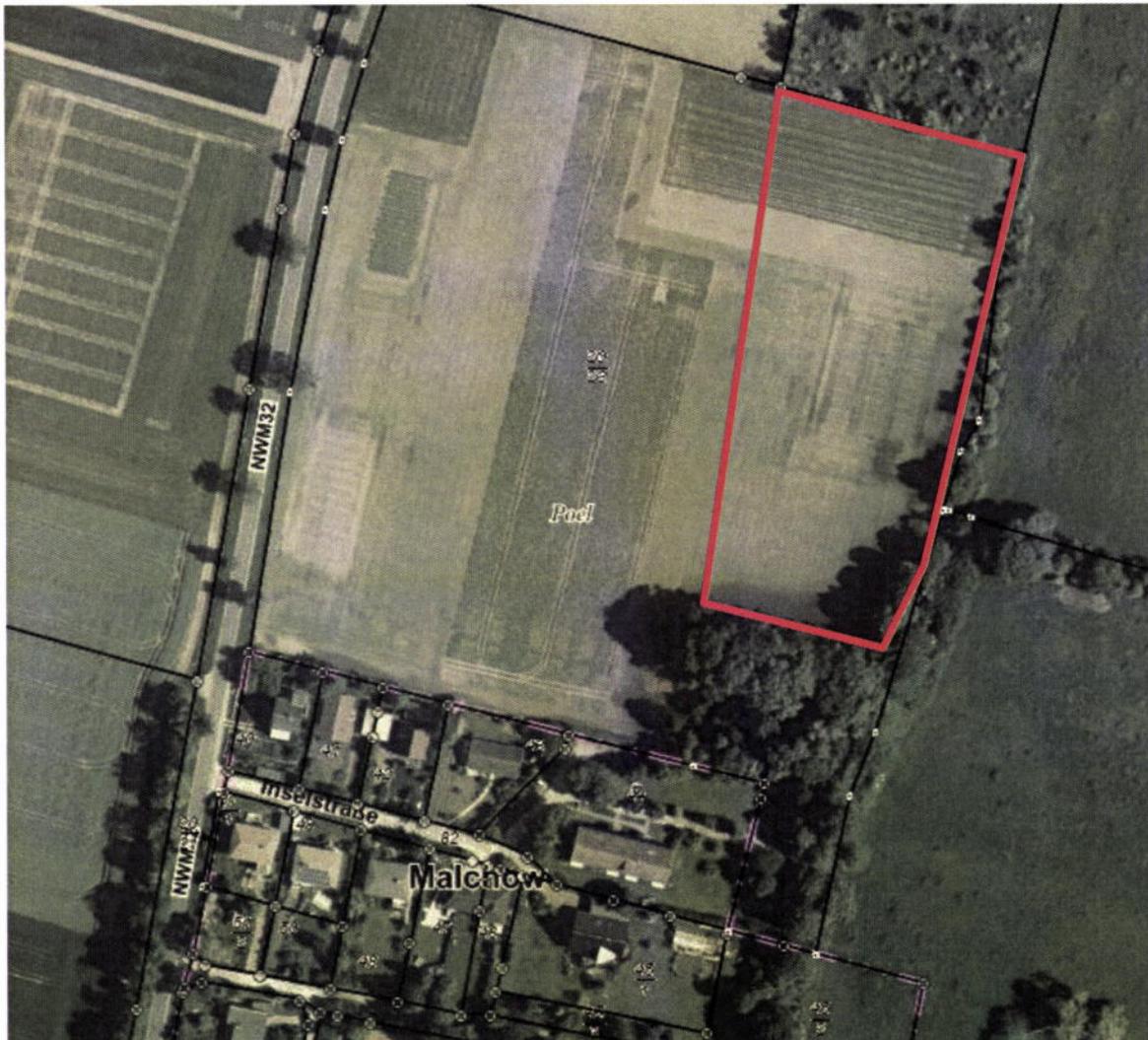
Der mit Baum- und Straucharten hergestellte Waldrand wird in den ersten 5 Jahren ebenfalls 2-mal jährlich gemäht. Das seitliche Ausbreiten des Strauchsaums wird durch Schnittmaßnahmen nach Erfordernis verhindert.

Ca. 30% der Flächen bleiben der Sukzession überlassen. Die gesamte neue Waldfläche wird für die Dauer von 5 Jahren gepflegt und umlaufend mit einem 160 cm hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss gesichert.

Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der Erstaufforstungsfläche errechnet sich wie folgt:

Flächengröße: ca. 10.540 m² Erstaufforstungsfläche

Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Anlage von Wald durch Pflanzung (70% Anteil der Gesamtfläche von 10.540 m ²)	1.11	7.380,00	1	0,85	6.273
Anlage von Waldrändern (als einbezogene Teilfläche des Waldes)	1.21	2.430,00	1	0,85	2.066
Anlage von Wald durch Sukzession (30% Anteil der Gesamtfläche von 10.54)	1.13 + Nutzungsverzicht	3.160,00	2 + 1	0,85	8.058
Gesamtsumme					16.397



Lage und Ausdehnung der Kompensationsfläche Gemarkung Malchow (rote Umrandung)

Die Gesamtfläche Wald, die durch Anpflanzung und Sukzession sowie durch den Aufbau eines Waldrandes entsteht, ergibt eine Punktzahl von 16 397 KFÄ, nach Abzug des Kompensationserfordernisses für NPZ-eigene Erweiterungen sowie der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 39 verbleibt ein Kompensationsflächenäquivalent von 9 355 KFÄ. Der durch den Bebauungsplan Nr. 19 verursachte Eingriff von 6 274 EFÄ wird mithilfe des oben beschriebenen Ökokontos kompensiert.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 bzw. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die folgenden Gutachten vorbereitet:

- FFH-Vorprüfung für das GGB-DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.

Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 0,68 ha und befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kaltenhof. Es umfasst überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die sich direkt angrenzend zur Siedlungslage befinden. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura-2000 Gebieten erfolgt nicht.

Mit einer FFH-Vorprüfung der oben genannten Schutzgebiete wurde abgeklärt, ob es durch diese Entwicklung zu potentiell erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von Bestandteilen der benannten Natura-2000 Schutzgebiete. Es gehen weder FFH-Lebensraumtypen verloren, noch sind FFH-Arten direkt betroffen.

Dabei ging es im Wesentlichen um die Fragestellung, ob die potentielle erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Lebensräume und Arten durch Erhöhung der Dauer- und Feriengäste in Kaltenhof ausgeschlossen werden kann. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Erhöhung nicht signifikant auswirkt und auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Es handelt sich lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage und somit um eine potentiell geringfügige Erhöhung der Anzahl der Feriengäste und damit Strandnutzer. Die zusätzliche Bebauung wird bereits durch die vorhandenen Gebäude abgeschirmt und Beeinträchtigungen wie Licht, Lärm und menschliche Präsenz wirken somit nicht auf das Schutzgebiet ein.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Wohn- und Ferienhausbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die bereits bestehende Versiegelung durch die vorhandene Straße und der Verlust von überwiegend Ackerflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 19 umfasst im Wesentlichen Ackerflächen, die sich angrenzend an den Siedlungsbereich befinden. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde ausgeschlossen. Die Belange der Arten innerhalb der Natura 2000-Gebiete wurden im Rahmen der FFH-Vorprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und „Wismarbucht“ gesondert betrachtet. Hier wurden erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

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

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

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

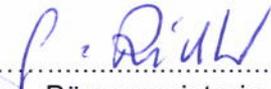
Internetseiten

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

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

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den

01.09.2020


Richter, Bürgermeisterin

