



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“

gelegen südlich der Straße „Fährdorf-Dorf“ am südlichen Rand der Ortslage Fährdorf, umfassend das Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

Begründung

Satzungsbeschluss

28.06.2021

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NÖRDEN

Dipl. Ing. Martin Hüfmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
„Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Inhalt der Planänderung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Festsetzungen	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
3. Ver- und Entsorgung	6
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
5. Umweltbelange	6
6. Sonstiges	17

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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 25.01.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“ beschlossen. Mit der 3. Änderung wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters eine bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Ausweisung zusätzlich überbaubarer Grundstücksfläche soll Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an den im Westen angrenzenden Bestandsgebäuden. Dadurch wird, indem die bestehenden Nebenanlagen überplant werden, die Ortslage arrondiert.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 15.03.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.04.2021 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht und fand zwischen dem 12.04.2021 und dem 17.05.2021 im Bauamt der Gemeinde statt. Zeitgleich wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Stellungnahmen, die wesentliche Änderungen der Planung erfordert hätten, gab es nicht. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen sowie Ergänzungen der Hinweise vorgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Damit verfügt die Insel über eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Wismar. Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“ befindet sich in der Ortslage Fährdorf. Die Ortslage Fährdorf befindet sich im Südosten der Insel direkt am Damm, der die Verbindung zum Festland darstellt.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Straße „Fährdorf Dorf“,
im Osten: durch Grünland,
im Süden: durch Grünland,

im Westen: durch Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,32 ha.



Luftbild des Plangebietes in der Ortslage Fährdorf, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird im Flächennutzungsplan i. d. F. der 2. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, die an der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Ursprungsplan keine Änderung vorsieht, kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird lediglich eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und die zulässige Grundfläche angepasst; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i. d. F. d. 2. Änd. der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

Durch das Abstellen auf die BauNVO i. d. F. des Ursprungsplanes sind Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, auch weiterhin keine Ferienwohnungen in dem allgemeinen Wohngebiet zuzulassen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Fährdorf; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunkt- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich darüber hinaus gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar, die Ortslage Kirchdorf zählt zu den Siedlungsschwerpunkten Westmecklenburgs. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine bereits vorhandene Siedlungsfläche weiterentwickelt und baulich nachverdichtet.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Ausgangssituation

Auf dem ca. 3 200 m² großen Flurstück 39 der Flur 2 in der Gemarkung Fährdorf befinden sich aktuell eine Doppelhaushälfte sowie diverse größere Nebenanlagen (Stall und Hundezwinger). Zudem wurden in der Ursprungsplanung zahlreiche Bäume im Geltungsbereich der 3. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Nach erneuter Bestandsaufnahme stellte sich jedoch heraus, dass sich der tatsächliche Standort der Bäume außerhalb des Flurstückes 39 befindet und damit nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung. Um auf die Ungenauigkeiten der Ursprungsplanung reagieren, werden die zum Erhalt festgesetzten Bäume außerhalb des Flurstückes 39 dargestellt.

2.2 Festsetzungen

Es erfolgt die Ausweisung eines weiteren Baufensters in Orientierung an der bestehenden Bebauung im Westen. Dadurch können die bestehenden Nebenanlagen baulich überplant werden und die Ortslage wird in diesem Bereich arrondiert. Um die bauliche Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen, wird die ehemals festgesetzte zulässige Grundfläche von 150 m² angepasst und eine zusätzliche zulässige Grundfläche von 200 m² für das neu ausgewiesene Baufenster festgesetzt. Durch Ausweisung von zulässigen Grundflächen kann der Versiegelungsgrad bedarfsgerecht für die einzelnen Baufelder bestimmt werden. Die bauliche Dichte orientiert sich an den bestehenden baulichen Strukturen westlich des Plangebietes.

Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einem Maß von 30% zulässig. Dadurch wird das Maß der zulässigen Versiegelung, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, geringgehalten.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten unverändert weiter.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 i. d. F. der 2. Änderung gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung werden keine Veränderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgung bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der vorhergegangenen Planungen vorgenommen.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Für die Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 96 m³/h zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden jedoch geringe Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nach § 12 Naturschutzausführungsgesetz

(NatSchAG M-V) auszugleichen sind. Es wird die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage Fährdorf-Süd innerhalb der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vorbereitet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“ wird die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf beabsichtigt.

Im Bereich der Ortslage Fährdorf-Süd setzt der Ursprungsplan eine maximale Grundfläche von 150 m² fest. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von grundstücksbezogenen Grundflächen (GR). Die mit der Änderung verbundene zusätzliche Versiegelung bildet die Grundlage der Eingriffsbilanzierung. Alle übrigen Bereiche bleiben weiterhin als Gartenflächen erhalten.

5.2 Ausgleichsregelung

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“. Die Darstellungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2018.

Durch die Planung wird auf dem Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes vorbereitet. Die Fläche stellt sich aktuell als Gartenbereich (PGZ) dar, der jedoch überwiegend als Zierrasen (PER) ausgebildet ist. Des Weiteren befinden sich auf dieser Fläche zwei Nebenanlagen, die sich als Stall bzw. Hundezwinger darstellen. Ebenso ist ein kleinerer Einzelbaum (BBJ) vorhanden. Zu dem bestehenden Stallgebäude ist eine unbefestigte Zufahrt (OVU) im Bestand.

Tab.: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebiet

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wert- stufe	Kompensations-er- fordernis
13.8.4	PGZ	Ziergarten- mit Nebenanlagen	0	0
13.8.4	PER	Zierrasen	0	1
14.7.5	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	1

Grundlage für die Eingriffsbilanzierung bildet somit die Fläche, die als artenarmer Zierrasen anzusprechen ist.

Der Einzelbaum besitzt keinen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. Zum einen weist er einen zu geringen Stammumfang aus und zum anderen sind die meisten Baumarten innerhalb eines Hausgartens ausgeschlossen.

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:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“

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

Das hier betrachtete Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Fährdorf. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

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

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

Mit der hier betrachteten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“ wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und die Grundflächenzahl (GRZ) angepasst. Das zusätzliche Wohngebäude ist auf einer artenarmen Zierrasenfläche geplant (PER). Dabei wird von einem teilweisen Verlust des Biotops (PER) ausgegangen.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden nur die mit der hier betrachteten Änderung zusätzlichen Eingriffe berücksichtigt. Der mit der 3. Änderung behandelte Eingriff entsteht durch die Ergänzung eines Wohnhauses.

Es erfolgt die Festsetzung von grundstücksbezogenen Grundflächen (GR). Für das neue Baufeld wird eine GR von 200 m² mit einer maximalen Überschreitung von 65m² festgesetzt. Für das bestehende Baufeld wird die GR nicht verändert und somit auch im Rahmen der hier betrachteten Änderung kein zusätzlicher Eingriff erzeugt. Alle übrigen Bereiche bleiben weiterhin als Gartenflächen erhalten.

Grundfläche (Ursprungsplan)

GR 150m² + 75m² Überschreitung
Gesamt: 225m²

Grundfläche 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 23

GR 200 m² + Überschreitung bis max. 65 m²
Gesamt: 265 m²

Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
PER	265	1	0,75	199
Eingriff- zusätzlicher Biotopverlust				199

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

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]
---	---	---	---	--

Es wird für die Errichtung der Wohngebäude als auch der Nebenanlagen von einer Vollversiegelung ausgegangen. Somit erfolgt ein Zuschlag von 0,5 für die Versiegelung der Flächen zusätzlich zum Biotopverlust.

Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m ² EFÄ
PER	260	1	0,5	133
Zuschlag Versiegelung				133

Wirkzonen

Höherwertige Biotope oder geschützte Biotope in der Nähe des Eingriffes können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Da diese Funktionsbeeinträchtigungen mit der Entfernung vom Eingriffsort abnehmen, werden in Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung verschiedene Wirkzonen spezifisch nach Eingriffsart benannt. Für Wohnbebauung werden folgende Wirkzonen dargestellt: Wirkzone I 50 m und Wirkzone II 200 m.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen kommen kann, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. 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 Biotoptypenkartierung wurde ein Wirkungsbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotope. Es werden jedoch keine im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele mittelbaren Beeinträchtigungen prognostiziert. Das geplante zusätzliche Baufeld befindet sich an einer Stelle, wo bereits Bebauung vorhanden ist. Das Plangebiet ist bereits Teil der Ortslage. Für die Erschließung wird die vorhandene Ortsdurchfahrt genutzt.



Plangebiet mit den gesetzlich geschützten Biotopen in 200 m Entfernung © GeoBasis – DE/M-V 1991

Aufgrund der geringfügigen Überplanung der Ortslage wird hier nicht von mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope im Umfeld der Ortslage ausgegangen.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	199
Versiegelung	133
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	332 m²KFÄ

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird gegenüber dem Ursprungsplan ein zusätzliches Flächenäquivalent für Ausgleichsmaßnahmen von 332 m²KFÄ verursacht.

Der Ausgleich soll durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-016 Naturnahe Wiese bei Hoikendorf erfolgen. Hierzu wird bei der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss eine entsprechende Ökokontoreservierung vorgelegt. Im benannten Ökokonto stehen noch aktuell 329 Ökopunkte zur Verfügung. Mit dem vollständigen Aufkauf dieser Punkte wird der Ausgleich als erbracht betrachtet.

5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

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:

- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (Östlich und südlich direkt angrenzend an das Plangebiet)
- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“ (Östlich und südlich direkt angrenzend an das Plangebiet)

Aufgrund der geringen Ergänzung der Bebauung innerhalb einer bestehenden Ortslage werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzobjekte

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 drei folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM09935 – Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede; Strandwälle (Kartierungsjahr 1996) – östlich direkt an das Plangebiet angrenzend
- NWM09936 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 40 m

- NWM09941 - Stehendes Kleingewässer (Kartierungsjahr 1996), einschl. der Ufervegetation, südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 170 m

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 „Fährdorf – Süd und Fährdorf – Ausbau“ wurden die Bäume an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Zunächst wurden diese Bäume auch in der Planung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf – Süd und Fährdorf – Ausbau“ berücksichtigt. Durch eine Lageüberprüfung der Bäume stellte sich heraus, dass diese sich nicht im Plangebiet der 3. Änderung befinden. Die Bäume befinden sich auf dem Wegeflurstück (Gemarkung Fährdorf, Flur 1, Flurstück 50/9) bzw. östlich angrenzende Flurstücke außerhalb der Siedlungslage von Fährdorf (Gemarkung Fährdorf, Flur 1, Flurstück 73/3, 76/2). Aus diesem Grund werden sie in der weiteren Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fährdorf – Süd und Fährdorf – Ausbau“ nicht berücksichtigt.

5.4 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 Lebensraumansprüche 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.

Potentialabschätzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf – Süd und Fährdorf – Ausbau“ beabsichtigt die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf. Die Errichtung erfolgt auf einer Fläche, die derzeit als artenarmer Zierrasen anzusprechen ist. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes bauliche Anlagen, die sich als Hundezwinger und Stallgebäude darstellen.

Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte Ackerfläche, Salzwiesen und bereits bestehende Wohnbebauung.

Brutvögel

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

In Verbindung mit der Planung steht die Beseitigung von Siedlungsgehölzen (nicht heimische Koniferen) sowie der Abriss eines Stallgebäudes und eines Hundezwingers. Innerhalb des Plangebietes ist ein erhöhter Prädatorendruck zu verzeichnen durch die im Stall untergebrachten Katzen und Hunde im angrenzenden Hundezwinger.

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.

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.

Durch die vorgesehenen Abrissarbeiten können potentiell ebenso der Tötungstatbestand für Gebäudebrüter gegeben sein. Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden jedoch keine Nester von gebäudebewohnenden Vogelarten wie Schwalben, Mauerseglern etc. festgestellt werden. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden. Zudem ist der erhöhte Prädatorendruck durch die vorhandenen Katzen und Hunde zu nennen.

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 genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

An dem Stallgebäude konnten nach eingehender Begutachtung keine Nester von Gebäudebrütern festgestellt werden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“) und zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1934-302). Beide Gebiete werden durch die bereits bestehende Bebauung und die direkt angrenzende Siedlungslage schon sehr stark anthropogen beeinflusst. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

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 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 artenarme Zierrasenfläche dar. Das Stallgebäude, das entfernt wird, ist derzeit noch in ständiger Nutzung. Das Vorkommen von Fledermäusen kann aufgrund der baulichen Ausprägung auf der Grundlage einer Potentialabschätzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es würde sich hierbei um Tageshangplätze oder Sommerquartiere handeln. 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. Zudem ist der Prädatordruck innerhalb des Grundstückes durch die im Stall untergebrachten Katzen und Hunde im angrenzenden Hundezwinger deutlich erhöht. 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. Entfernung von Gebäuden, Bäumen mit Höhlungen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen.

Durch die Abrissarbeiten können potentiell ebenso der Tötungstatbestand für Fledermäuse gegeben sein. Derzeitig gibt es jedoch auch Überlegungen den Stall in die Neugestaltung des Grundstückes einzubeziehen.

Durch die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in den Wintermonaten können Tötungsdelikte jedoch ausgeschlossen werden.

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 handelt sich um den Abriss eines verhältnismäßig kleinen Stallgebäudes. Eine Gefährdung der lokalen Population ist somit unverhältnismäßig.

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.

Derzeit ist noch nicht geklärt, ob das Stallgebäude mit der Ergänzung eines Wohngebäudes entfernt werden soll. Mit der Beseitigung des Stallgebäudes kommt es potentiell zum Verlust von Sommerquartieren bzw. Tageshangplätzen von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine Rasenfläche, die regelmäßig gemäht erscheint. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet 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 potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen 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.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Im Rahmen der hier betrachteten geringfügigen Erweiterung der Ortslage Fährdorf sieht die Gemeinde von grünordnerischen Festsetzungen für die Gestaltung innerhalb des Plangebietes ab.

Der Ausgleich für den naturschutzfachlichen Eingriff erfolgt außerhalb des Plangebietes. Es werden die folgenden Festsetzungen aufgenommen:

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft vorhandene Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto Naturnahe Wiese in Hoikendorf (NWM 016) genutzt. Es handelt sich um ein privates Ökokonto. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Vorsorglich sind die Abrissarbeiten von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Vor Abriss des Stallgebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet grenzt gemäß § 74 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) östlich an eine Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit eines Extremhochwassers (HQ hoch) und liegt in der Fläche mittlerer Wahrscheinlichkeit eines Extremhochwassers (HQ mittel) durch Küstengewässer. Statistisch ist mit einmal in 20 Jahren (HQ hoch) und einmal in 200 Jahren (HQ mittel) für Küstengewässer zu rechnen. Als Bemessungshochwasserstand berechnet bis 2070 wird durch das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg - Vorpommern eine Höhe von 3,20 m über NHN angegeben. Er basiert auf dem höchsten Wasserstand, der bisher bei einer Sturmflut zuverlässig gemessen wurde, ist damit eine ortsabhängige Größe und repräsentiert das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz der gefährdeten Bürger und Sachwerte im Küstenraum für erforderlich und realisierbar erachtet wird. Sollte es zu Beeinträchtigungen durch Hochwasser kommen, weist die Gemeinde darauf hin, dass sie keine Haftung übernimmt. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen.

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle: Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i. d. R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz,

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“

insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlen- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Kirchdorf, den 01.08.2021




Gabriele Richter, Bürgermeisterin