

Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

## **GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL**

### **Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"**

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Flurstücken 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1, 239/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 18/1 und 18/2 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neuhof-Seedorf

#### **Begründung**

SATZUNGSBESCHLUSS

16.07.2018

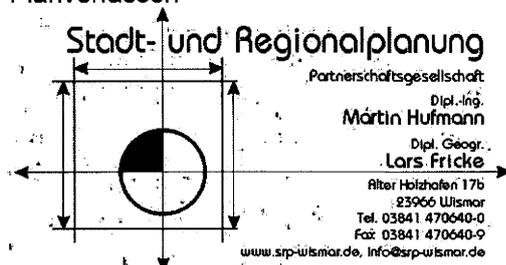
# GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	1
1.1 Bisherige Planungen .....	1
1.2 Anlass und Ziel der Planänderung .....	1
1.3 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung.....	2
2. Inhalt der Bebauungsplanänderung .....	3
2.1 Ausgangssituation .....	3
2.2 Städtebauliches Konzept.....	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
2.4 Flächenbilanz .....	7
3. Ver- und Entsorgung .....	7
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	8
5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen .....	8
5.1 Artenschutz .....	9
5.2 Eingriffsdarstellung .....	9
5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	13
6. Sonstiges.....	13

Planverfasser:



## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

#### Bebauungsplan Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 18.08.2008 als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 01.10.2008 in Kraft getreten.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Neuhof und die Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf. Die Bebauung der Ortslage sollte nach damaligem Kenntnisstand abschließend geregelt werden. Durch die geplante Neubebauung sollten die Baulücken entlang der Dorfstraße zum überwiegenden Teil geschlossen und so eine einheitliche Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortslage sollten durch die ergänzende Bebauung behutsam ergänzt und die noch erkennbare straßenbegleitende Bebauung wieder stärker herausgebildet werden.

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde das Planungsziel verfolgt, im Geltungsbereich 1, südlich des Weges zur Ostsee, Baugrenzen geringfügig zu verschieben, um das Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben (Wintergarten) eines Eigentümers in diesem Bereich zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich 2, südlich des ehemaligen Gutshauses, wurden die vorhandenen privaten Stellplätze für das Gutshaus in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Flächen waren zuvor als private Grünflächen festgesetzt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 02.07.2010 rechtskräftig geworden.

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasste vier Geltungsbereiche. Davon einmal den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes, für den weitere Farben für Holzfassaden ergänzt wurden.

Außerdem wurde im Geltungsbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet – Wohnen/Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen zu sichern.

Im Geltungsbereich 2 wurde eine ursprünglich private Grünfläche "Zäsurgrün" in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Zudem wurde ein Baufeld ergänzt sowie die restlichen Baufelder in ihrer Größe reduziert, um eine bessere Ausnutzung des Geltungsbereiches zu erreichen.

Im Geltungsbereich 3 wurden die Festsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an den tatsächlichen Bestand angepasst, wodurch es zu einer Verkleinerung der Verkehrsfläche kam. Weiterhin wurde auch der Bau eines Doppelhauses ermöglicht.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" beschlossen. Der Beschluss wurde am 01. November 2017 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht. Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird nachfolgendes Planungsziel verfolgt:

Die ursprüngliche private Grünfläche "Hausgarten" wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen und die Ortslage so abzurunden. Innerhalb des Baugebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches bleiben auch in der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 erhalten. Deshalb werden die angrenzenden Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um diese Bäume zu sichern.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB möglich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen, eine Bilanzierung des Eingriffes wird unter Punkt 5 der Begründung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 12. März 2018 den Entwurf der Planung einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01. April 2018 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht und fand zwischen dem 09. April und dem 14. Mai 2018 im Bauamt der Gemeinde statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zum Baumschutz vorgetragen, die in die Planung übernommen wurden. Eine wesentliche Änderung der Planung ergab sich aus den vorgebrachten Stellungnahmen jedoch nicht.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel umfasst nahezu vollständig die Ortslage Neuhof, welche sich entlang der Dorfstraße entwickelt hat.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Flurstücke 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1 und 239/1 der Flur 1 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf. Das Flurstück 18 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf ist der eigentliche Planungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und wurde im Laufe der Planung bereits in zwei Flurstücke mit den Bezeichnungen 18/1 und 18/2 unterteilt. Die restlichen Flurstücke werden lediglich zur Sicherung der ursprünglichen Planung mit einbezogen, vor allem um den vorhandenen Baumbestand zu sichern.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Osten befindet sich das Gestüt Neuhof und im Süden und Westen grenzt die Gutsanlage Neuhof inklusive Gutshaus an.

### **1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für die Ortslage Neuhof Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 würden die digitale, topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" in der Fassung der 2. Änderung verwendet.

## **2. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Ausgangssituation**

#### Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der 1. und 2. Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde in der Ortslage Neuhof Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfes geschaffen. Auf den festgesetzten Bauflächen entlang der Straße in Richtung Seedorf sind bereits neue Wohnhäuser entstanden, wodurch erste Baulücken geschlossen werden konnten. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

#### Derzeitiger Bestand

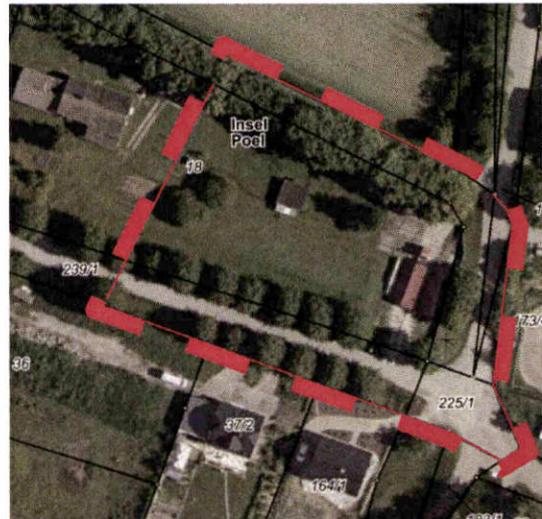
Die Ortslage Neuhof hat sich entlang der Dorfstraße entwickelt. Prägend sind das Gutshaus und die historische Lindenallee, die auf das Gutshaus zuführt. Innerhalb des weiteren Verlaufes der Dorfstraße sind die alten Siedlungsstrukturen der straßenseitigen Bebauung erkennbar. Die Dorfstraße ist mit Asphalt befestigt und ohne Fußweg ausgebaut. Der Weg in Richtung Seedorf stellt sich als unbefestigter Schotterweg dar.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Gestüt mit den dazugehörigen Gebäuden, Ställen und Weideflächen. Nördlich und östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich Weide- und Wiesenflächen, am westlichen Ortsrand grenzen Ackerflächen an die Bebauung bzw. an die Dorfstraße. In der Ortslage Neuhof ist die Wohnnutzung dominierend.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Ursprungsplanung eine private Grünfläche "Hausgarten" sowie im Norden, Osten und Süden Baumreihen, die in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt wurden. Derzeit besteht das Grundstück als Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Zentral auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude in Form eines Schuppens, welcher aber offenbar leer steht und nicht mehr genutzt wird.



Ursprungsplan B-Plan Nr. 24



Luftbild mit Geltungsbereich der 3. Änderung  
© GeoBasis DE/M-V 2017

Im Osten des Flurstücks 18/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhoft-Seedorf ist zudem ein größerer Bereich mit Betonplatten versiegelt. Dabei handelt es sich um knapp 450 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird laut Luftbild offenbar als LKW-Stellplatz genutzt.



Leerstehender Schuppen und versiegelter Bereich im Osten des Grundstücks, eigene Aufnahmen.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 3. Änderung kommt es auf einer Teilfläche innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der ursprünglichen Festsetzung von Grünflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist über die bestehenden gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden eine Erschließung des Grundstückes von Osten favorisiert, um die südlich gelegene Baumreihe zu schützen.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist laut den Eigentümern von Osten geplant. Um dies konkret in der Planung darzustellen wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 3 (*"In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN-*

VO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht") gestrichen und stattdessen im Osten des Grundstücks Einfahrtbereiche festgesetzt. Damit können Wurzelschäden ausgeschlossen werden.

Die ursprüngliche private Grünfläche "Hausgarten" wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Auf dem Flurstück 18/1, Flur 2, Gemarkung Neuhof-Seedorf wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Das vorhandene Nebengebäude wird abgerissen, um Platz für die Neubebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage zu schaffen. Das künftige Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von rund 2 180 m<sup>2</sup>. Die neu geschaffene Grundstücksfläche hat eine Größe von 1 500 m<sup>2</sup>.

Die ursprünglich im Norden, Osten und Süden zum Erhalt festgesetzten Bäume bleiben auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehen. Von den beiden südwestlichen Bäumen, die angepflanzt werden sollten, ist bereits ein Baum vorhanden. Der zweite wird wie in der Ursprungsplanung mit einem Anpflanzgebot versehen. Der Baum ist mit einem Dreibock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten.

Die im Osten des Grundstücks befindliche, mit Betonplatten versiegelte Fläche soll entsiegelt und künftig als Gartenfläche genutzt werden. Die angrenzenden Verkehrsflächen bleiben wie in der ursprünglichen Planung erhalten.

Die Baugrenze für das Wohngebäude wird in einer Entfernung von 15 m zur Straße festgesetzt. Damit wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straße gemäß dem westlich angrenzenden Grundstück aufgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 bestimmt. Bei einer Flächengröße von 1 500 m<sup>2</sup> könnten bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 375 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Dadurch soll zum einen regulierend eingegriffen werden, um die Flächenversiegelung gering zu halten. Zum anderen kann damit ausreichend Baufläche zur Verfügung gestellt werden. Der erforderliche Ausgleich für die Errichtung eines Wohngebäudes ist unter Punkt 5 der Begründung bilanziert.

Um die Errichtung von Garagen, Carports, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO für den künftigen Bauherrn zu ermöglichen, die innerhalb der Grünflächen "Hausgarten" unzulässig sind, wird auf die Festsetzung des Hausgartens verzichtet.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist, um so eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Zudem gilt, dass die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen aller Art nur außerhalb der Kronenbereiche der nördlich gelegenen Baumreihe zulässig sind. Dadurch sollen die Wurzelbereiche der benannten Bäume geschützt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die Ortslage Neuhof soll auch weiterhin hauptsächlich dem Wohnen dienen, sodass der ruhige dörfliche Charakter gewahrt werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Festsetzungen an die angrenzende Bebauung angepasst. Es wird die offene Bauweise, eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m und eine zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 und begünstigen dadurch ein homogenes Erscheinungsbild des Dorfes sowie einen geordneten Übergang in die freie Landschaft. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

Zusätzlich dazu wird ergänzt, dass Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, in einem Umkreis von 7 m um den Stamm unzulässig sind. Die vorhandenen Baumreihen haben für den Ort Neuhof nicht nur eine naturschutzrechtliche Bedeutung, sondern prägen ebenso das Straßenbild und die ehemalige Gutsanlage, weshalb der Schutz dieser Bäume als besonders hoch zu betrachten ist.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Innerhalb des Plangebietes sind seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 auch Gebäude mit Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, jedoch nicht mit Blockbohlen, zulässig. Dies wird ebenfalls in die 3. Änderung übernommen.

Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnitten Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig.

Häuser aus Blockböhlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, auch sogenannte Schwedenhäuser, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch für die Ortslage NeuhoF zulässig sein. Innerhalb von Weitendorf/Poel wurden bereits Gebäude mit Holzfassaden aus geraden geschnittenen Holzbrettern errichtet.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

Einfriedigungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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 einem Bußgeld bestraft werden.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst rd. 0,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet davon neue Wohnbaufläche	2 200 m <sup>2</sup> 1 500 m <sup>2</sup>
Straße	1 500 m <sup>2</sup>
Grünfläche	450 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>4 150 m<sup>2</sup></b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht verändert, die Erschließung ist durch vorherige Planungen bereits gesichert.

Anfallendes Niederschlagwasser kann auf den unbebauten Grundstücksbereichen versickert werden. Bereits in der Ursprungsplanung wurde eingehend auf die Regenwasserentsorgung eingegangen. Da es seit Jahrzehnten erprobt ist und sich auch auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken des Plangebietes keine Probleme ergaben, wird eine Versickerung in diesem Bereich als problemlos einge-

stuf. Von der Erstellung eines gesonderten Bodengutachtens kann daher abgesehen werden. Die Verneßung von Nachbargrund ist unzulässig.

Das Löschwasserkonzept wurde im Rahmen der Ursprungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt und sieht zur Dauerbrandbekämpfung in der Ortslage Neuhof die Wasserentnahme aus zwei vorhandenen Löschwasserteichen vor. Ein Teich befindet sich im Norden der Ortslage Neuhof auf dem Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Neuhof-Seedorf, im Osten des Ortes. Der zweite Teich befindet sich im Norden der Ortslage Seedorf und damit südlich der Ortslage Neuhof. Beide Teiche sind nach wie vor dauerhaft wasserführend. Der nördliche der beiden Teiche liegt etwa 160 m vom neuen Grundstück der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 entfernt. Die Löschwasserversorgung zur Sofortbrandbekämpfung erfolgt über die auf den Rettungsfahrzeugen vorhandenen Wasserbehälter.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung befindet sich in Privatbesitz. Die angrenzenden Straßenflurstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen.

#### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel "Wohnbebauung Neuhof" wird beabsichtigt, ein weiteres Wohnbaufeld auszuweisen. Diese zusätzlichen Versiegelungsabsichten gilt es nachfolgend zu bilanzieren und auszugleichen.

#### **Bestandsbeschreibung und Ziele der 3. Änderung**

An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Verkehrsflächen mit älterem Baumbestand. Die südliche Straße ist von einer Lindenallee umsäumt, die zur Gutsanlage führt. Am nördlichen Plangebietsrand befinden sich eine ältere Baumreihe aus Linden und ein Wirtschaftsweg, die den Ortsabschluss zur nördlich daran anschließenden Ackerfläche bilden. Innerhalb der in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" befinden sich fast ausschließlich Zierrasen sowie relativ zentral ein Schuppen. Der östliche Bereich ist großflächig mit Betonplatten versiegelt und wird als Stellfläche für Lkw und landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt.

Westlich und südlich grenzen Wohngebietsflächen an den Änderungsbereich an. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gestüt Neuhof, das außerhalb des B-Plangebietes liegt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ergeben sich nur geringfügige bis keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Neben der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Reduzierung von Grünflä-

chen, kommt es durch die Entsiegelung der östlichen Stellfläche zu neuen möglichen Grün-/Ziergartenflächen.

Die ursprünglich private Grünfläche "Hausgarten" wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Innerhalb des Grundstücks wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Für eine optimale Grundstücksnutzung entfällt die ursprüngliche private Grünfläche "Hausgarten".

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt, um eine angemessen große Bebauung zu ermöglichen. Um die dörfliche Struktur in der Ortslage Neuhof zu bewahren, ist eine geringere GRZ sinnvoll.

Mit der Ursprungsplanung wurden im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese werden in die 3. Änderung übernommen. Einer der beiden zum Anpflanzen festgesetzten Bäume wurde bereits gepflanzt, der zweite Baum wird weiterhin mit Anpflanzgebot in der Planzeichnung dargestellt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche (Flurstück 18/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf) besteht aus regelmäßig gemähtem Zierrasen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird Baurecht auf diesem Grundstück geschaffen, sodass in der Bilanzierung Vollversiegelung zu berücksichtigen ist. Jedoch werden die genannten versiegelten Flächen im Bestand vollständig entsiegelt und der Natur zugeführt. Daher wird die Entsiegelung als Minderung in Ansatz gebracht.

## 5.1 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnte im Zuge der Kartierungsarbeiten festgestellt werden, dass Arten, die durch die FFH-Richtlinie (Anhang IV) unter besonderen Schutz gestellt sind, sowie wildlebende Vogelarten nicht von der vorliegenden Änderungsplanung betroffen sind.

Der zum Abbruch vorgesehene Schuppen weist keine Öffnungen auf, sodass eine Inanspruchnahme durch Gebäudebrüter ausgeschlossen werden kann. Ebenso sind an den Dachvorsprüngen keine Rauchschwalbennester oder Reste davon vorhanden. Somit ist auch ein Vorkommen von Rauchschwalben auszuschließen.

Störepfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Es ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz wurden bereits im Verfahren der Ursprungsplanung geprüft und berücksichtigt.

## 5.2 Eingriffsdarstellung

Bezüglich der erläuterten geringen Änderung im Geltungsbereich der 3. Änderung wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Die beanspruchte Fläche liegt innerhalb des besiedelten Bereiches, sodass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Anteil der versiegelten Flächen für die geplante Wohnbebauung wird ansteigen. Allerdings werden auch bereits versiegelte Flächen (Garage, Betonstellplätze) umgenutzt.

Mit einer GRZ von 0,25 wird bewusst eine relativ geringe Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Zudem wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % nicht zulässig ist. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 8,50 m verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu begrenzen.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen werden die Umweltbelange, insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

### **Methodik Eingriffsberechnung und Bestand**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) 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 der Biotoptypen erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist in der Ursprungsplanung nicht in die Bilanzierung eingegangen, daher wird für die Bilanzierung der 3. Änderung die aktuelle Ausprägung als Ausgangsbiotop zu Grunde gelegt.

Diese Fläche stellt sich aktuell als Ziergarten mit einem Schuppen und einem Parkplatz dar. Die unversiegelten Flächen bestehen aus Zierrasen. Im aktuellen Bestand wird daher im Bereich des zukünftigen Wohngebietes Ziergarten (PGZ) aufgenommen und für die Eingriffsbilanz zugrunde gelegt.

Die Betonplatten im Osten des Plangebietes, werden als Parkplatz bzw. versiegelte Freifläche (OVP) kartiert. Die versiegelten Flächen werden beseitigt bzw. entsiegelt und gehen daher eingriffsmindernd in die Bilanz ein. Diese Flächen sollen zukünftig als Ziergarten gestaltet werden.

Die umliegenden Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Die Baumreihen im Norden sowie im Süden sollen weiterhin planungsrechtlich gesichert und deshalb zum Erhalt festgesetzt werden. Weitere Schutzmaßnahmen werden unter Punkt 5.3 festgesetzt.

In der Tabelle 1 werden die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich der Größe der betroffenen Fläche dargestellt:

**Tabelle 1:** Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswert
13.8.4	Ziergarten (PGZ)	1 705	-	0,3
13.8.4	Ziergarten (PGZ), versiegelt	28	-	0
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	447	-	0

### Eingriffsbilanzierung

#### Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Straße bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Ergänzungsflächen.

#### Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze zur Errichtung eines Einzelhauses ist eine GRZ von 0,25 festgelegt. Eine Überschreitung von 50 % der GRZ ist unzulässig.

Gemäß Anlage 10 Punkt 2.4.1 der HzE ist bei der Vollversiegelung von Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 zu erhöhen.

**Tabelle 2:** Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Maßnahme (und Ausgangsbiotop)	Fläche x GRZ	Flächenverbrauch (in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet (PGZ)	1 500 x 0,25	375	0,3	0,5	0,75	225
					Summe:	225

### Verlust der Biotopfunktion

Derzeit besteht die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" als Ziergarten mit einer Zierrasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Im künftig nicht überbaubaren Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird der Zierrasen voraussichtlich ergänzt durch Stauden- und Strauchanpflanzungen, so dass der Biotoptyp Ziergarten (PGZ) weiterhin bestehen bleibt. Durch die Anpflanzungen ist sogar mit einer Aufwertung zu rechnen. Zudem erfolgt auf der zukünftigen Gartenfläche eine Entsiegelung von rund 450 m<sup>2</sup> Betonfläche, wodurch ebenfalls eine Aufwertung erfolgt.

Die Bilanzierung des Verlustes der Biotopfunktion ist somit nicht erforderlich.

### Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich befindet sich zentral ein Nebengebäude, das im Laufe der Änderungsplanung abgerissen und somit als künftig fallend in der Planzeichnung dargestellt wird. Außerdem befindet sich im Osten des Plangebietes eine große versiegelte Betonfläche, die derzeit als Stellplatz für Lkw oder landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird. Diese soll in Zukunft entfallen, sodass hier die Ziergartenfläche des neuen Grundstücks erweitert wird.

Da dies im Vergleich zur vollversiegelten Verkehrsfläche eine Aufwertung darstellt, da die Flächen dem Naturhaushalt zurückgeführt werden, wird diese Umnutzung als Minimierung bilanziert.

Für die Entsiegelung wird ein Faktor von 0,5 verwendet.

**Tabelle 3:** Minimierung durch Entsiegelung von Flächen

Maßnahme (und Ausgangsbiotop)	Fläche in m <sup>2</sup>	Entsiegelungsfaktor	Flächenäquivalent für Minimierung m <sup>2</sup> KFÄ
Ziergarten, versiegelt (PGZ)	28	0,5	14
Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	447	0,5	224
		Summe:	<b>238</b>

Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, ist durch die umfangreiche Entsiegelung von Flächen, trotz Neuversiegelung im zukünftigen Wohngebiet, kein Ausgleich erforderlich.

**Tabelle 4:** Multifunktionaler Gesamteingriff

Eingriff	m <sup>2</sup> KFÄ
Versiegelung	225
Funktionsverlust	0
Minimierung	- 238
Wirkzonen	0
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>0</b>

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen aller Art sind nur außerhalb der Kronbereiche der nördlich gelegenen Baumreihe zulässig, um die Wurzelbereiche ausreichend zu schützen.

Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind in einem Umkreis von 7 m um den Stamm unzulässig.

### 6. Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern unzulässig.

Für die Herstellung von Holzfassaden sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 2.3 „Örtliche Bauvorschriften“.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 01.08.2018

  
Die Bürgermeisterin