

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

umfassend ein Grundstück angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 24 mit den Flurstücken 42/3 (teilw.) und 216/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 5 und 51 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Neuhof-Seedorf

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 21.10.2019

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planänderung, Planverfahren	3
1.3 Lage und Geltungsbereich	4
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung.....	5
2. Inhalt der Bebauungsplanänderung	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept.....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Umweltbelange	10
5.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	10
5.2 Bestandsbeschreibung	11
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	12
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	15
6. Sonstiges	15

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 18. August 2008 als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 01. Oktober 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. Juli 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. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 01. März 2013 rechtskräftig.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine ursprünglich private Grünfläche "Hausgarten" in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt.

Das vorhandene Nebengebäude sollte abgerissen werden, um Platz für die Neubebauung mit einem Einfamilienhaus und Garage zu schaffen. So konnte entlang der Straße zum ehemaligen Gutshaus entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung ebenfalls Baurecht geschaffen werden.

Die ursprünglich im Norden, Osten und Süden festgesetzten Bäume zum Erhalt wurden auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 festgesetzt. Die mit Betonplatten versiegelte Fläche im Osten des Grundstücks sollte entsiegelt und somit dem Naturhaushalt zurückgeführt werden. Insgesamt konnte dieser Bereich dadurch städtebaulich aufgewertet werden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 01. August 2018 rechtskräftig.

1.2 Anlass und Ziel des Planverfahrens zur 4. Änderung und Ergänzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2018 die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" beschlossen. Der Beschluss wurde am 01. Januar 2019 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht. Mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird nachfolgendes Planungsziel verfolgt:

Die Gemeinde möchte die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichern. Dazu wird eine Bestandsüberplanung vorgenommen. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell ein Wohnhaus, eine größere Garage zur hobbymäßigen Oldtimer-Restaurierung sowie mehrere kleine Nebenanlagen. Die Garage wurde in den letzten Jahren, aufgrund von Unkenntnis hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Situation, zu ihrer derzeitigen Größe ausgebaut. Die bestehenden Anlagen dienen der Attraktivität des ländlichen Wohnens am Rand der Ortslage Neuhof. Die Lage der Oldtimer-Restaurierung im Südwesten des Geltungsbereiches verhindert eine Beeinträchtigung der Anwohner. Durch die lediglich rund 3,00 m hohe Firsthöhe der Garage fügt diese sich in das Landschaftsbild ein.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der so beschriebenen Anlagen zielt die Gemeinde auf die mittelbare Stärkung eines ländlichen Wohnstandortes. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes verfolgte die Gemeinde das Ziel, diese Fläche mit einzubeziehen. Dies wird durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 nachgeholt, da die Fläche unstrittig Bestandteil der Ortslage Neuhof ist.

Durch die 4. Änderung und Ergänzung wird der Bestand durch Festsetzungen, die mit dem Ursprungsplan weitgehend übereinstimmen, gesichert. Ein weiterer Ausbau soll künftig auf dem Grundstück nicht erfolgen. Die vorhandenen Grünstrukturen im Osten des Geltungsbereiches sollen entsprechend der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt werden, um eine homogene Ergänzung der Gehölze an der Grenze des Ursprungsplanes zu erreichen.

Die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens regelt die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Folgende Gründe sprechen für eine Anwendung des § 13b BauGB in der vorliegenden Planung:

- Es wird eine Wohnbebauung gesichert.
- Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist durch die angrenzende Bebauung an zwei Seiten gegeben.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10 000 Quadratmeter.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen werden. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Die weitere Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erfolgt daher unter Punkt 5 dieser Begründung.

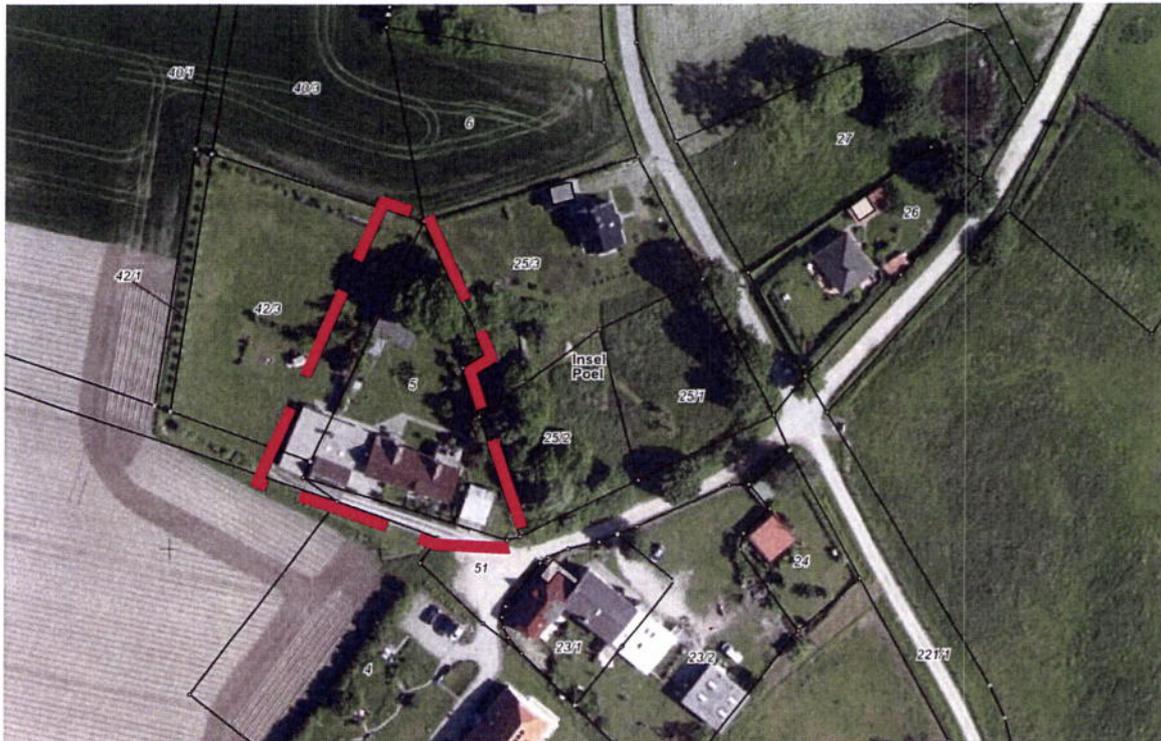
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Januar 2019 durchgeführt. Im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich frühzeitig zur Planung äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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. Einzige Ausnahme bildet das hier betrachtete Grundstück im Süden der Ortslage, das jedoch unstrittig einen Bestandteil dieser darstellt.

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Flurstücke 42/3 (teilw.) und 216/1 (teilw.) der Flur 1 sowie die Flurstücke 5 und 51 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Osten befinden sich Wohnbauflächen, im Süden Wohnhäuser und im Westen grenzt der private Garten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbild mit Geltungsbereich, © GeoBasis DE/M-V 2019

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den überwiegenden Teil der Ortslage Neuhof Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Das hier betrachtete Grundstück ist nicht Bestandteil dieser Wohnbauflächen, sondern wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Bedingung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf und dass der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen ist. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht durch die vorliegende Änderung und Ergänzung keine Gefahr für eine Beeinträchtigung der Gemeindeentwicklung. Durch die Planung soll ein bereits vorhandenes Wohnhaus, das der Ortslage Neuhof zuzuordnen ist, planungsrechtlich gesichert werden.

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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228),

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 4. Änderung und Ergänzung wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand 09. August 2007, ergänzt durch das Vermessungsbüro Sohn, Stand 24. Oktober 2018 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" in der Fassung der 3. Änderung verwendet.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der Änderungen

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.

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 derzeit ein großes Wohngebäude, ähnlich eines Bauernhauses. Dieses ist mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss im Satteldach ausgeprägt. Zudem befinden sich im vorderen Bereich des Grundstücks ein Carport sowie eine Garage, die gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst ist. An diese Garage wurden im Laufe der Jahre weitere Nebengebäude in westliche Richtung angebaut, diese sind allerdings ähnlich eines Schuppens aus Holzmaterialien. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Gartenfläche mit mehreren kleinen Nebengebäuden, darunter ein Zwinger, gestaltet.



Hauptgebäude und Garage, im Vordergrund teilversiegelte Zufahrt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 4. Änderung und Ergänzung soll die vorhandene Bebauung auf einem Grundstück, das an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 i.d.F. der 3. Änderung angrenzt, gesichert werden. Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung ist über die bestehenden gemeindlichen Straßen und Wege gesichert.

Um das vorhandene Hauptgebäude wird, wie im Rest der Ortslage üblich, eine Baugrenze festgesetzt. Die vorhandenen Nebengebäude erlangen durch die Überplanung des Grundstücks Bestandsschutz. Für die Garage und das Carport werden Standortflächen festgesetzt, um einer unangemessenen Ausformung der Nebenanlagen und somit des Erscheinungsbildes am südwestlichen Ortsrand entgegenzuwirken. Ein weiterer Ausbau wird seitens der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht angestrebt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 bestimmt und weicht somit von der festgesetzten GRZ von 0,25 ab, die für die an die 4. Änderung und Ergänzung östlich angrenzenden Grundstücke im Ursprungsplan festgesetzt wurde. Die höhere GRZ von 0,3 begründet sich durch die planungsrechtlich zu sichernde Garage zur Oldtimer-Restaurierung. Mit der Festsetzung soll zum einen regulierend eingegriffen werden, um die Flächenversiegelung gering zu halten, zum anderen kann damit ausreichend Baufläche zur Verfügung gestellt 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.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise sowie dass pro selbständigem Wohngebäude als Einzelhaus nicht mehr als drei Wohnungen zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung werden die Festsetzungen an die vorhandene Bebauung des Ursprungsplanes 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 First- und Sockelhöhe gilt der festgesetzte Bezugspunkt mit einer Höhe von 12,50 m ü. NHN. 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 0,50 m zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" unzulässig. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Nebenanlage werden daher als künftig fortfallend festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten, mit dem Ziel, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in die Ortslage Neuhof dauerhaft zu integrieren. Aus diesem Grund werden gleiche gestalterische Festsetzungen wie im Ursprungsplan getroffen.

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 4. Änderung und Ergänzung übernommen.

Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen 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. In der Ortslage Weitendorf wurden bereits Gebäude mit Holzfassaden aus gerade geschnittenen Holzbrettern errichtet.

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

Einfriedungen 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. Der Bestand bleibt hiervon unberührt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² 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 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst rund 2 580 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße
Straßenverkehrsfläche	146 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1 186 m ²
Grünfläche "Hausgarten, privat"	1 016 m ²
Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen	230 m ²
Plangebiet gesamt	2 580 m²

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht verändert, die Erschließung ist innerhalb des Geltungsbereiches 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 Planbereiches keine Probleme ergaben, wird eine Versickerung in diesem Bereich als problemlos eingestuft. Von einer Untersuchung des Bodens kann daher abgesehen werden. Die Vernässung von Nachbargrund ist unzulässig.

Für den Ursprungsplan besteht ein Löschwasserkonzept, das die Löschwasserversorgung aus zwei vorhandenen Löschwasserteichen vorsieht. Einer der Löschwasserteiche befindet sich südlich der Ortslage Neuhof. Die Löschwasserversorgung des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung ist somit sichergestellt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung befindet sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom August 2011 im Tourismusschwerpunktraum (RREP WM, Karte 4). Zudem befindet sich die Gemeinde Poel im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP WM, Karte 3). Ebenso ist die Insel als Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen (RREP WM, Karte 5).

Gemäß den Angaben des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) von September 2008 ist die Insel Poel der Landschaftszone (1) "Ostseeküstenland" zugeordnet. Kleineräumiger betrachtet, befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft (10) "Nordwestliches Hügelland" und der Landschaftseinheit (102) "Wismarer Land und Insel Poel" (GLRP WM, Karte 1).

In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (GLRP WM, Karte 3). Der Boden sowie das Grund- und Oberflächenwasser der Insel sind als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit ausgewiesen (GLRP WM, Karte 4 & 6). Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbil-

des eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf (GLRP WM, Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (GLRP WM, Karte 9). Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt (GLRP WM, Karte 13).

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE 1934-302) ausgewiesen (GLRP WM, Karte 10). Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet "Fauler See – Rustwerder/Poel" (N126) verzeichnet. Die vorhandene Garage des hier betrachteten Grundstücks grenzt gemäß den Karten des Managementplans direkt an das SPA an. In 1 100 m Entfernung zum Vorhaben befindet sich das GGB. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude tragen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete bei. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Nach Angaben des Geoportals von Mecklenburg-Vorpommern sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Ca. 200 m westlich des Plangebietes befindet sich ein permanentes Kleingewässer, welches mit Weiden versehen ist und als verschattet und verbuscht charakterisiert wird. Eine Ackersenke, die als naturnaher Sumpf ausgewiesen ist, befindet sich direkt südlich des Kleingewässers und etwa 220 m vom Vorhaben entfernt.

5.2 Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen", Heft 2, 2013 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG), der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes erfasst.

Die Ortslage Neuhof befindet sich im westlichen Teilbereich der Insel Poel in ca. einem Kilometer Entfernung zur Ortslage Kirchdorf und in ca. einem Kilometer Entfernung zur Außenküste. Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ende der Ortslage an der Straße "Seedorf". Der Geltungsbereich bzw. das Grundstück besteht aus einem Wohngebäude, einer größeren Garage sowie mehreren kleineren Nebenanlagen. Zudem schließt ein Hausgarten das Grundstück nördlich und westlich ab.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden eine Ackerfläche,
- im Osten Siedlungsgehölze und angrenzende Siedlungsbereiche,
- im Süden eine Zufahrtsstraße, Siedlungsbereiche und eine Ackerfläche,
- im Westen ein Hausgarten und eine Ackerfläche.

Das Plangebiet befindet sich in einer mit Landwirtschaft geprägten Umgebung. Im nördlichen, südwestlichen und westlichen Bereich schließt die offene Feldflur (ACL) an. Durch die benachbarte ländliche Wohnbebauung im Osten und Süden gliedert sich das Wohngebiet (ODV) in das bestehende Gefüge aus Siedlungsflächen ein. Das Plangebiet ist aufgrund der aufgezählten Nutzungen als stark anthropogen einzustufen. Im Osten und Nordosten grenzen Siedlungsgehölze (PWX) an. Vor dem Gebäude verläuft eine teilversiegelte Zufahrtsstraße (OVU).

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes und die Einschätzung ihrer natur- schutzfachlichen Bedeutung.

Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Werden auf diese Weise europarechtlich geschützte Arten festgestellt, werden diese näher untersucht (Relevanzprüfung); d.h. es wird zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 und 29. Juli 2009 (seit 01. März 2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden. Mit den Regelungen der § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 VS-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. In § 44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1-4 ist folgendes dargelegt:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören."

Bei geplanten Eingriffen können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhangs A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht relevant sind im vorliegenden Fall die europäischen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Auf diese wird im Folgenden entsprechend eingegangen, d.h. es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen im Geltungsbereich vorgenommen.

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Neuhof-Seedorf ist ein langgestrecktes Straßendorf mit einem zentralen Gutshausbereich im Norden der Ortslage. Prägend für den Ort sind die innerörtlichen Weideflächen, an welche die Bebauung angrenzt. Ebenso wird durch die Gemeindestraßen und die Wohnbebauung im Osten und Süden das Planungsgebiet jedoch stark anthropogen beeinflusst. Ein Anschluss an die offene Landschaft ist nach Norden, Westen und Südwesten gegeben. Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude und versiegelte Flächen gekennzeichnet. Der angrenzende Hausgarten stellt sich hierbei als einzige mögliche Habitatstruktur, z.B. für Gebüschbrüter dar.

Aufgrund der anthropogenen Überformung weist der Untersuchungsraum keine idealtypischen Lebensraummerkmale der Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere auf.

Säugetiere (außer Fledermäuse)

Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung und der anthropogenen Überformung kann ein Vorkommen geschützter Säugetiere ausgeschlossen werden. Habitatelemente bzw. genutzte Strukturen für den Biber und den Fischotter sowie strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit vorzugsweise hohem Haselanteil für die Haselmaus sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fledermäuse

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 so wie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. fehlenden Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen.

Reptilien

Auch Habitate für Reptilien (z.B. sonnenexponierte Ansammlungen von Steinen und ungestörte grabbare Böden zur Eiablage) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Böden sind durch die anthropogene Nutzung maßgeblich verdichtet.

Amphibien und Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge und Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Schmetterlinge und Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen und Weichtiere

Für die Libellen und Weichtiere ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen, da sich keine geeigneten Habitatstrukturen der Artengruppe aufweisen lassen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Der anthropogen geprägte Biotoptypenbestand des Plangebietes weist keine besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

Generell erfolgt kein Eingriff in bestehende Wertbiotope.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der aufgeführten Artengruppen sind auszuschließen.

Die Baum-, Gebüsch- und Heckenpflanzungen im Hausgarten eignen sich als Nist- und Nahrungshabitat für Brutvögel sowie als Winterquartier für Amphibien. Zudem sind potenziell Verflechtungen zwischen den Habitaten Ackerfläche und Gehölze zu erwarten. Daher wird nachfolgend eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Brutvögel vorgenommen.

Brutvögel:

Bei der Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, die das Plangebiet als Nahrungs- bzw. Bruthabitat nutzen. Die angrenzenden Offenlandflächen eignen sich durch die intensive Bewirtschaftung bzw. die unmittelbare Nähe zu der Wohnbebauung allerdings nicht als Bruthabitat. Lediglich der Hausgarten würde sich als Bruthabitat eignen. Hier sind jedoch als Störquellen Lärm- und Bewegungsreize sowie ein erhöhtes Prädationsrisiko zu nennen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auf potenziell vorkommende Brutvogelarten können somit ausgeschlossen werden. Für Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand im Gartenbereich ist der § 39 BNatSchG zu beachten, der besagt, es ist verboten u.a. Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze, die außerhalb des Waldes stehen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen i.S. d. §§ 12 u. 14 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" unzulässig. Der Bestand bleibt hiervon unberührt.

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 Halbrundhölzern (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 unbekannte 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 01.11.19.....


Die Bürgermeisterin

