

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“

begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, umfassend die Flurstücke des ehemaligen Gutshofensembles und entlang der Straße in Richtung L 121/Fährdorf der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

24.08.2020

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	7
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	15
3.3 Energieversorgung	16
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	16
3.5 Telekommunikation	17
4. Immissionsschutz	17
5. Sonstiges	19
Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Allgemein.....	21
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	21
2. Umweltprüfung	22

2.1	Vorhaben und Planungsziel.....	22
2.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	22
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
3.1	Schutzgut „Mensch“.....	26
3.2	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	26
3.3	Schutzgut „Luft und Klima“	33
3.4	Schutzgut „Fläche“	34
3.5	Schutzgut „Boden“.....	34
3.6	Schutzgut „Wasser“	35
3.7	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	35
3.8	Schutzgut „Landschaft“	35
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	36
3.10	Störfälle	36
3.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	36
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	36
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	36
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	37
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
5.	Eingriffsregelung	37
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	37
5.2	Eingriffsbilanzierung	38
5.3	Kompensationsmaßnahmen.....	42
6.	Zusätzliche Angaben	42
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	42
6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	43
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	44

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 23.04.2018 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“ beschlossen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes für diesen ca. 3,4 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage Fährdorf Hof durch Neubau und Sanierung. Entsprechend der geplanten Nutzungen werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) nach § 4 BauNVO und Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ nach § 11 BauNVO, festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 25 wird damit gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Poel entwickelt.

Die Ortslage Fährdorf Hof wird im Wesentlichen durch das noch in Grundzügen erkennbare Gutshofensemble charakterisiert. Die ehemalige Hofzufahrt ist Teil der jetzigen Ortsdurchfahrt. Jeweils zwei große Scheunen- und Stallgebäude links und rechts dieser Zufahrt führten zu dem Gutshausgebäude. Die beiden nördlich gelegenen Wirtschaftsgebäude sind noch in unterschiedlichem Zustand erhalten, die beiden südlichen existieren nicht mehr. Das ehemalige Gutshaus und eines der Wirtschaftsgebäude wurden zu Wohnzwecken ausgebaut. Zusätzlich zu dieser historischen Bausubstanz sind im Laufe der letzten Jahrzehnte zwei Stallgebäude, von denen eines ruinös ist, und Wohnhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden entstanden.

Derzeit gibt es Pläne, das Scheunen- und Stallgebäude östlich der Straße zu rekonstruieren und für touristische Zwecke umzunutzen. Damit einher soll der Abriss des ruinösen Stalles auf dem benachbarten, östlich davon gelegenen Grundstück gehen. Auf diesem ist der Bau von drei Ferienhäusern geplant. Die Fläche südlich des zukünftig touristisch genutzten Wirtschaftsgebäudes wird planungsrechtlich sowohl für das Ferienwohnen als auch für das Dauerwohnen vorbereitet. Somit wird die gesamte Ortslage östlich der Dorfstraße als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“, festgesetzt. Der gesamte westlich und nördlich der Dorfstraße gelegene Teil der Ortslage wird entsprechend seiner bereits bestehenden

Nutzung entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Naturschutzes geprüft und in dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 dargestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 11.06.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Fährdorf Hof“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Dazu lagen der Plan und die Begründung des Vorentwurfes mit

Umweltbericht vom 13.08. bis zum 14.09.2018 in der Gemeindeverwaltung aus. Mit dem Grundsatzbeschluss vom 17.12.2018 im Vorfeld der Entwurfserarbeitung hat sich die Gemeinde zu den eingegangenen Stellungnahmen positioniert. Im Rahmen der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden die nachfolgenden wesentlichen Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- das Baufeld auf den Flurstücken 27 und 28 wurde um 2,0 m in westliche Richtung erweitert, um Erweiterungsmöglichkeiten analog zu den umliegenden Baufeldern zu schaffen,
- für das Flurstück 33, das bislang Teil des WA 1 war, wurde mit dem Ziel einer weiteren städtebaulichen Feinsteuerung das Allgemeine Wohngebiet WA 4 geschaffen, in dem die Grundflächenzahl der Größe des Baufeldes angepasst und auf 0,35 erhöht wurde,
- in den WA 1 bis WA 4 sowie in den SO 1 und SO 2 wurden die maximalen Firsthöhen minimiert und im WA 1 und SO 2 die Dachneigungen geringfügig verändert,
- für das SO 2 wurden im Teil B – Text Aussagen zur Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (max. 2 Dauerwohnungen und max. 2 Ferienwohnungen) getroffen,
- im Teil B – Text wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, d. h. die Errichtung von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nicht zulässig,
- die Begründung wurde hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch) erweitert und es wurden hierzu Vereinbarungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde getroffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 28.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung „Fährdorf Hof“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Gleichzeitig wurden die Behörden und Nachbargemeinden beteiligt, deren Belange von der Planung betroffen waren. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.03.2019 bis zum 26.04.2019 durchgeführt. Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf wurden in den Plan eingearbeitet:

- die ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Ferienwohnungen in den WA 1, WA 3 und WA 4 wurde ergänzt,
- es wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt zugunsten des Grundstückes nordwestlich des ehemaligen Gutshauses,
- das Baufeld im Südwesten des Plangebietes wurde wegen eines vorhandenen Baumes verschoben,
- das Baufeld im Nordosten des Plangebietes wurde in der Breite um einen Meter erweitert,
- die Aussagen zum Baumschutz nach Landesrecht und kommunaler Baumschutzsatzung wurden präzisiert; es erfolgt keine Festsetzung von Bäumen zum Erhalt,
- nach Auswertung des Geotechnischen Untersuchungsberichtes wurde das Plangebiet mit dem Planzeichen 10.2 PlanZV „Fläche für die Regelung des [...] Wasserabflusses“ umgrenzt,
- im Ergebnis der erneuten Geruchs-Immissionsprognose für den Stall im Osten der Ortslage wurden Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes für Terrassen und sonstige Freisitze im südlichen SO 1 und im SO 2 ergänzt,

- zum Schutz vor störenden Immissionen von außenliegenden Bauteilen der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen) wurden einzuhaltende Abstände festgesetzt,
- die Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen wurden ergänzt; danach wird vor Abriss bzw. Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine gutachterliche Kontrolle festgesetzt,
- die Aussagen zur SPA-Verträglichkeit wurden überarbeitet,
- die Aussagen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden ergänzt.
- im Vergleich zu einer Aussage vom 28.05.2019 kommt die örtliche Feuerwehr bei einer Neubewertung der gegebenen Situation am 22.08.2019 zu dem Ergebnis, dass die Löschwasserversorgung derzeit nicht als gesichert anzusehen ist. Daher erfolgt in Absprache mit dem Planungsamt des Landkreises, Frau Gielow, vom 26.08.19 der Beschluss, den B-Plan erst nach Vorliegen einer gesicherten Löschwasserversorgung bekannt zu machen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 25 als Satzung zu beschließen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2018
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen

Die Ortslage Fährdorf Hof, zugehörig zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel, befindet sich im südlichen Teil der Insel Poel auf einer Landzunge zwischen den Gewässern Breitling und Kirchsee. Die Insel Poel ist eine ca. 36 km² große Insel in der Ostsee nördlich der Hansestadt Wismar. Seit 1997 ist die Insel staatlich anerkannter Erholungsort und 2005 wurde der Gemeinde der Titel Ostseebad verliehen.

Fährdorf Hof befindet sich ca. 700 m westlich der Ortslage Fährdorf, durch die die Landesstraße L 121 als Verbindungsstraße vom Festland auf die Insel führt. Die Entfernung von Fährdorf Hof nach Wismar beträgt ca. 13 km und nach Kirchdorf, den Hauptort der Insel, ca. 4 km. Durch Fährdorf Hof und damit durch das Plangebiet führt eine überörtliche Verbindungsstraße von der L 121 nach Fährdorf Ausbau und weiter an die Südküste der Insel.

Das Plangebiet ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen und umfasst im Wesentlichen die historischen Siedlungsflächen der Ortslage einschließlich der hinzugekommenen Bebauung der letzten Jahrzehnte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist ca. 3,4 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Fährdorf:

teilweise: 36/6, 37, 202/1

vollständig: 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 35/1, 35/3, 35/4, 36/3, 36/4, 36/5, 38.

Fährdorf Hof befindet sich angrenzend an das Europäische Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ und in ca. 250 m Entfernung grenzt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ an die Ortslage. Die südlich an die Ortslage angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Darin

enthalten ist ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „permanentes Kleingewässer“, das sich direkt an der südlichen Plangebietsgrenze befindet.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtlich befinden sich die Flächen der Ortslage Fährdorf überwiegend im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Um Baurecht für die städtebaulichen Vorhaben zu erlangen, ist ein Bebauungsplan notwendig.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet nördlich und westlich der Ortsdurchfahrt als Wohnbaufläche und südlich und östlich davon als Sonderbaufläche dargestellt. Das entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde und somit kann der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale Flurkarte im Maßstab 1:750; die digitale topografische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Raumordnerische Bewertung

Das seit dem 31.08.2011 gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) schreibt Ziele für alle Städte und Gemeinden der Region fest. Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Hauptort Kirchdorf am nördlichen Rand des Planungsraums Westmecklenburg wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und des Oberzentrums Schwerin geführt. Dieser Siedlungsschwerpunkt ist an das regionale Straßennetz angeschlossen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nimmt zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 wie folgt Stellung:

Laut RREP WM befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Das Vorhaben entspricht dem Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM zur Stärkung und Weiterentwicklung des Ländlichen Raumes mit

günstiger Wirtschaftsbasis. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken. Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. Obwohl der rechnerische Entwicklungsrahmen hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde bereits vollständig ausgeschöpft ist, wird die Planung aufgrund des städtebaulichen Konzeptes mitgetragen. Gemäß Programmsatz 3.1.1 (6) RREP WM soll auf die Umnutzung leerstehender Bausubstanz bzw. den Abriss nicht mehr benötigter Gebäude hingewirkt werden, um die Attraktivität der Dörfer der Ländlichen Räume als Wohnstandorte weiterhin zu sichern. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Der Vorhabenstandort befindet sich laut Karte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) im Vorbehaltsgebiet Tourismus und laut RREP WM im Tourismusschwerpunktraum. In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Dem entspricht die vorliegende Planung. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort sich in dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in räumlicher Nähe zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und zum Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz befindet.

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Zum wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde i.d.F. der 4. Änderung liegt ebenfalls die landesplanerische Zustimmung vor. Die Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich aller Teilflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauGB erfolgte am 01. Oktober 2018 im Poeler Inselblatt. In diesem sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 nördlich und westlich der Dorfstraße eine Wohnbaufläche und östlich der Dorfstraße ein Sondergebiet, das der Erholung dient „Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Die Gemeinde hat damit ihre Absicht, in der Ortslage das Ferienwohnen zu ermöglichen, für den Bereich des Sondergebietes dargestellt. Im Rahmen der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 25 erfolgte eine Binnendifferenzierung dieser Nutzung und im Ergebnis dessen hat die Gemeinde sich für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“, entschieden. Zulässig sind Einrichtungen des Fremdenverkehrs und Dauerwohnungen. Die Gemeinde betrachtet den Bebauungsplan Nr. 25 als aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung entwickelt.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 und der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Planung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen werden privat getragen, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind Gemeindeeigentum.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage Fährdorf Hof wird charakterisiert durch die noch vorhandenen Gebäude eines historischen Gutshofensembles, bestehend aus dem ehemaligen Gutshaus und zwei an der ehemaligen Zufahrt zum Gutshaus gelegenen großen Stall- und Scheunengebäuden. Das westliche Gebäude ist zu Wohnzwecken umgebaut worden, das östliche steht leer und soll saniert und umgenutzt werden. Zwei ehemals südlich daran anschließende Stall- und Scheunengebäude wurden abgetragen. Die Struktur dieses Ensembles ist noch gut erkennbar. Im Laufe der letzten Jahrzehnte kamen zwei große Stallgebäude, von denen eines ruinös ist, Eigenheime und Nebengebäude hinzu. Dieser Bestand ist bis auf den noch genutzten Stall vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 enthalten. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Landwirt mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Im Süden grenzt ein Biotop an das Plangebiet, das ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Durch die Ortslage führt eine überörtliche Verbindungsstraße von der Landesstraße L 121 nach Fährdorf Ausbau und weiter an die Südküste der Insel.

Die Ortslage Fährdorf Hof wird durch das Vorhandensein von sanierten, in alter Substanz genutzten Gebäuden und Einfamilienhäusern aus den letzten Jahrzehnten sowie von baufälligen Gebäuden und beräumten Freiflächen charakterisiert.

Beschreibung des Plangebietes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme:

Das ehemalige Gutshaus wird von zwei Eigentümern als Wohnhaus genutzt. Auf einer nördlich dahinterliegenden Fläche befand sich der ehemalige Gutspark. Es sind außerdem ein Nebengebäude und eine Garage vorhanden. Nordwestlich des Gutshauses soll ein Baufeld geschaffen werden.

Östlich davon sind in den letzten Jahrzehnten drei Eigenheime mit Nebengebäuden entlang der Straße entstanden.

An der Zufahrtstraße zum ehemaligen Gutshaus waren östlich und westlich der Straße je zwei große Stall- und Scheunengebäude vorhanden. Die beiden südlichen Gebäude waren baufällig und wurden abgetragen. Das sich daran anschließende Gebäude auf der westlichen Straßenseite wurde zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut. Das Stall-/Scheunengebäude auf der östlichen Seite ist leerstehend, aber in seiner Gesamtheit erhalten. Für dieses Gebäude gibt es eine Projektbeschreibung, die die Sanierung vorsieht.

Nordöstlich des zu sanierenden Gebäudes befindet sich ein baufälliger Stall aus der jüngeren Vergangenheit, dessen Abriss geplant ist. Auf der frei werdenden Fläche sollen im Zusammenhang mit der Sanierung des Wirtschaftsgebäudes drei Ferienhäuser und ein Saunahaus entstehen.

Im rückwärtigen Teil der östlichen Flurstücke ist im Jahr 1952 ein Stall für die Sauenhaltung errichtet worden, dessen Nutzung Ende der 1990er Jahre aufgegeben wurde. Danach diente das Gebäude der Lagerung von Maschinen und Futter. Ab 2015/16 sollte der Stall wieder für die Tierhaltung genutzt werden. Für die Beantra-

gung der Nutzungsänderung wurde im Jahr 2016 eine Geruchs-Immissionsprognose durchgeführt, die die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Geruchsimmission (Geruchsstundenhäufigkeit) im Nahbereich der Anlage bestätigte. Derzeit wird der Stall als Winterstall für Rinder genutzt.



Blick auf die Ortslage Fährdorf Hof von Südwesten



Blick auf die Ortslage Fährdorf Hof von Nordosten



Blick auf das zu sanierende Wirtschaftsgebäude östlich der Dorfstraße



Blick auf das sanierte Wirtschaftsgebäude westlich der Dorfstraße



Blick auf das ehemalige Gutshaus von Süden



Blick vom ehemaligen Gutshaus in Richtung Nordosten

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)

Die Flächen der Ortslage, die bereits für das Dauerwohnen genutzt werden und die für diese Nutzung vorgesehen sind, werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dazu gehören das ehemalige Gutshaus, ein Wirtschaftsgebäude, das als Wohnhaus umgebaut worden ist, die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Eigenheime und die mittlerweile beräumten Flächen ehemaliger Stall- bzw. Scheunengebäude. Die WA dienen vorwiegend dem Wohnen. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Durch entsprechende Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll hier eine städtebaulich vertretbare Wiederbebauung und kleinteilige Erweiterung der Ortslage ermöglicht und letztendlich ein ausgewogenes Gesamtbild in der Ortslage erreicht werden.

Um die vorhandene Gutshofstruktur im südlichen Teil der Ortslage aufzugreifen, werden die Baugrenzen für die geplante Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden angeordnet und stellen damit eine Komplettierung des Gebäudebestandes an der Dorfstraße dar.

Nordwestlich des ehemaligen Gutshauses wird ein Baufeld für die Errichtung eines Einzelhauses geschaffen. Die Erschließung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Die vorhandenen Einzelhäuser am nordöstlichen Ortsausgang werden in dem Bebauungsplan mit einer Baugrenze versehen und genießen in ihrer jetzigen Beschaffenheit Bestandsschutz.

In den WA 1 und WA 4 sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Je Einzelhaus ist max. eine Wohnung zulässig. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung ist auch max. eine Ferienwohnung zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.

Die Firsthöhe darf maximal 8,5 m betragen. Als Dachform werden das in der näheren Umgebung vorhandene Sattel- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

In dem WA 2 befindet sich das ehemalige Gutshaus und hier wird aufgrund des Bestandes eine maximale Firsthöhe von 10,0 m bei zwei Vollgeschossen und als Dachneigung das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Ge-

ländeoberfläche. In diesem Gebäude sind derzeit 6 Wohnungen vorhanden. Eine Festsetzung zur max. Anzahl von Wohnungen und Ferienwohnungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das WA 3 ist geprägt durch ein historisches Gebäude, das sich in der Kubatur und Dachform von den übrigen Gebäuden der Ortslage unterscheidet. Daraus ergeben sich die Festsetzung einer Dachneigung von 15° bis 25°, einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und der Zulässigkeit von sowohl Einzelhäusern als auch Doppelhäusern. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Es sind Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung bzw. Doppelhäuser mit maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung ist auch max. eine Ferienwohnung in dem Einzelhaus bzw. in der Doppelhaushälfte zulässig.

Die als WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzten Flächen westlich und nördlich der Dorfstraße befinden sich auf großen Grundstücken von ca. 3000 m². Die rückwärtigen Bereiche werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. In diesen Flächen sind Stellplätze und Nebenanlagen, mit der Ausnahme von Spielgeräten, unzulässig. Die vorhandenen Nebengebäude haben Bestandsschutz. Die Grundflächenzahl in diesen WA beträgt 0,2 und stellt damit eine Diskrepanz zu den festgesetzten Baufeldern dar. Die Gemeinde hat sich für diese Festsetzungen entschieden, da es sich um sehr große Grundstücke in einer dörflichen Umgebung handelt, auf denen die Möglichkeit zur Errichtung von ausreichend Nebengebäuden gegeben sein soll, die Wohngebäude selbst aber nicht überdimensioniert ausgebildet werden sollen.

In dem gegenüber dem Vorentwurf neu geschaffenen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wurde die Grundflächenzahl auf 0,35 erhöht, da es sich hier um ein kleineres Grundstück von ca. 600 m² Größe handelt, auf dem nun zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss ein Baufenster von 13,0 m x 16,0 m festgesetzt worden ist. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,5 m, die Dachneigung 38° bis 48°.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten in allen WA des Bebauungsplanes aus optischen Gründen zur Ortsbildwahrung ausgeschlossen.

Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ (SO 1 und SO 2)

Als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ werden in der Ortslage die Flächen entwickelt, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit einem leerstehenden Wirtschaftsgebäude und einem ruinösen Stall östlich der Dorfstraße bebaut sind sowie die südlich daran anschließenden Freiflächen. Die Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ wird von der Gemeinde als Nutzungsmix von Dauerwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs verstanden. Zulässig sind Dauerwohnungen, Ferienwohnungen, Feriehäuser sowie Wohnungen für die Eigentümer oder Verwalter der oben genannten Einrichtungen.

Der ruinöse Stall wird abgerissen und auf dieser Fläche werden in dem SO 1 Baugrenzen für drei Ferienhäuser und ein dahinterliegendes Nebengebäude festgesetzt. Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss zulässig. Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt. Um einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken wird im SO 1 eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 8,5 m betragen, die Dachneigung 38° bis 48°. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Als SO 1 werden auch die Bauflächen im Südosten der Ortslage festgesetzt. In dem SO 1 ist je Einzelhaus maximal eine Dauerwohnung oder eine Ferienwohnung zulässig.

Ein zentraler Bestandteil dieser Ferienanlage soll das ehemalige Stall-/Scheunengebäude des Gutshofensembles werden. Sofern die Bausubstanz es zulässt, wird das Gebäude saniert und in seinen jetzigen Ausmaßen rekonstruiert. Die Baugrenze beschreibt in etwa die Größe des vorhandenen Gebäudes, die Firsthöhe entspricht mit 9,5 m der jetzigen Höhe des Gebäudes. Im Falle eines Neubaus gilt für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Dachneigung wird mit 30° bis 48° festgesetzt. Da die Festsetzungen sich in diesem Bereich an dem Bestand orientieren und damit von denen des SO 1 abweichen, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 festgesetzt. In dem SO 2 sind maximal zwei Ferienwohnungen und maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Kennzeichnung 1 sowie für das Sonstige Sondergebiet SO 2 sind, aufgrund des vorliegenden Gutachtens "Ergänzung zur Geruchs – Immissionsprognose vom 18.06.2015 für die Nutzungsänderung eines Gebäudes zur Tierhaltung", ECO-CERT Schwerin, 30.07.2019, Terrassen und sonstige Freisitze ausschließlich auf der westlichen Seite der zulässigen Gebäude zu errichten. Auf der östlichen Gebäudeseite werden laut Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten pro Stunde erreicht, die den maximal zulässigen Wert von 15%/a innerhalb von Dorfgebieten überschreiten.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten in allen SO des Bebauungsplanes aus optischen Gründen zur Ortsbildwahrung ausgeschlossen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in Fährdorf Hof, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für das Hauptdach. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Dachneigungen von 0° bis 25° bei Nebengebäuden sind auch Bitumenschindeln und -

bahnen sowie die Ausbildung von Grasdächern zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie das Abstellen von Müllbehältern sind im Vorgartenbereich zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch eine ca. 4,0 m breite Straße erschlossen, die Teil der überörtlichen Verbindungsstraße vom Abzweig von der Landesstraße L 121 nach Fährdorf Ausbau ist. Die Straße ist nicht ausgebaut und zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme ein Sandweg. Es wird davon ausgegangen, dass der Weg zunächst in seiner jetzigen Beschaffenheit erhalten bleibt, aber mittelfristig entsprechend den Anforderungen an die ortsübliche Nutzung aufgewertet wird. Die Breite des Straßengrundstückes geht an fast allen Stellen über die reale Breite des Sandweges hinaus.

Die schon vorhandenen bebauten Grundstücke sowie auch die Flächen mit geplanter Bebauung befinden sich mit Ausnahme des Baufeldes nordwestlich des ehemaligen Gutshauses an dieser Straße und haben somit Zugang zu den Versorgungsleitungen und eine Zufahrtmöglichkeit. Das nordwestliche Baufeld ohne direkte Anbindung an die Dorfstraße wird über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich auf den Anliegerverkehr beschränken. Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge werden hauptsächlich Oberflächenbefestigungen im Straßen- und Wegebau (wassergebundene Wegedecken, Drainbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme u. a.) bezeichnet, bei denen Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt versickern kann. Ziel dieser Bauweise ist eine

Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Die so reduzierte bzw. verzögerte Abflussmenge des Niederschlagswassers führt zu einer verminderten Belastung der Kanalisation.

Die Flurstücke der Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt ca. 3,4 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2 „Dauer- und Freizeitwohnen“	6400
Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	9700
Grünfläche „Hausgarten“	16100
Verkehrsfläche	1800
Σ	34000

3. Ver- und Entsorgung

Die künftige Bebauung im WA kann über die vorhandenen Leitungen mit erschlossen werden.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Mit der Löschwasserversorgung hat sich die Gemeinde über einen längeren Zeitraum intensiv auseinandergesetzt. Die Löschwasserversorgung galt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens lange Zeit als gesichert. Dies wurde auch durch Stellungnahmen

der örtlichen Feuerwehr untersetzt. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar gilt die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Ostseebad Insel Poel abgeschlossenen Vereinbarung vom 06.07./02.11.2017 als gesichert. Die örtliche Feuerwehr bestätigte, dass über sogenannte „lange Schlauchstrecken“ eine Versorgung der Ortslage Fährdorf Hof möglich ist. Der Vertragshydrant V1 an der Kreuzung Landweg-Landesstraße 01 leistet 48 m³/h. An dem Vertragshydranten V2 im Süden der Ortslage Fährdorf Hof ist eine Entnahmemenge von 24 m³/h verfügbar.

Im Vergleich zu der o. g. Aussage vom 28.05.2019 kommt die örtliche Feuerwehr bei einer Neubewertung der gegebenen Situation am 22.08.2019 zu dem Ergebnis, dass die Löschwasserversorgung derzeit auf Grund zu großer Entfernungen von den Hydranten zur Ortslage nicht als gesichert anzusehen ist.

Auf Grundlage dieses Prüfungsergebnisses hat die Gemeinde unterschiedliche Varianten einer Löschwasserversorgung geprüft. Im Ergebnis wird die Gemeinde unmittelbar südlich des Plangebietes einen unterirdischen Löschwasserbehälter errichten. Dieser Behälter wird ein Fassungsvermögen von 50 m³ besitzen. Damit ist gewährleistet, dass Löschwasser mindestens für den Zeitraum von 1 Stunde aus dem Behälter unmittelbar zur Verfügung steht. In dieser Zeit wird dann die Schlauchstrecke zu den Vertragshydranten aufgebaut, sodass die Löschwasserversorgung mit 48m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden gesichert ist.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, gegeben.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die Versickerung erfolgte in der Vergangenheit ohne weitere Vorkehrungen. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil groß genug, um zusätzliche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (Regenwassernutzung und -speicherung) zu realisieren. Daher ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Vorkehrungen (Zisternen, Rigolen, Versickerungsmulden u. a.) zur Versickerung zu bringen. Die technischen Vorkehrungen sind so auszubilden, dass ein Überlaufen der Versickerungsanlage nicht zur Vernässung der Nachbargrundstücke führt. Die Baugebiete und Verkehrsflächen des Plangebietes werden festgesetzt als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“. Hiermit macht die Gemeinde für jedermann deutlich, dass zur Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers jeder Grundstückseigentümer gemäß Versickerungssatzung der Gemeinde verpflichtet ist. Entsprechend dieser Satzung ist das unbelastete Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage erlaubnisfrei zu versickern. Aufgrund der als eingeschränkt zu bewertenden Sickerleistung der anstehenden Böden kommt der Bemessung der Versickerungsanlage eine besondere Bedeutung zu. Bei Starkniederschlagsereignissen sind rückgestaute Wassermengen zu bedenken, die in entsprechenden Pufferbereichen auf den Grundstücken verbleiben müssen (z. B. Rückhaltevolumen innerhalb der Rigolen).

Die Gemeinde weist auf die Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Untersuchungsberichtes vom 21.03.2019 des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbB hin.

Bei der Versickerung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.3 Energieversorgung

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

Eine zentrale Gasversorgung existiert in Fährdorf Hof derzeit nicht. Vor Jahren wurde eine Erdgasleitung vom Festland über den Damm (L 121) nach Kirchdorf verlegt. Gleichzeitig wurden einige Randgebiete mitversorgt, wie Fährdorf und Fährdorf Ausbau. Fährdorf Hof wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht mit angeschlossen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes ist erneut zu prüfen, ob ein Anschluss erfolgen soll, da die technischen Voraussetzungen weitestgehend gegeben sind.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Aufstellung oberirdischer Öl- und Gasbehälter im Vorgartenbereich als nicht zulässig festgesetzt.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung der privaten Haushalte durch den Abfallwirtschafts-Betrieb Nordwestmecklenburg, Gadebusch, gewährleistet. Bei Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ortslage sind bauliche Maßnahmen durchzuführen, die einen Begegnungsverkehr mit den Müllfahrzeugen zulassen, da die derzeitige Straßenbreite dafür nicht ausreichend ist. Die Gemeinde plant, auf dem Grundstück 194/2 am nordöstlichen Ortsausgang eine Ausweibucht zu errichten.

Die Untere Abfallbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass bei Bodenaushub nicht von unbelasteten Materialien ausgegangen werden kann, da sich im Plangebiet im südlichen und nordöstlichen Bereich landwirtschaftliche Betriebsflächen befanden. Im südlichen Bereich wurden diverse Gebäude (Stall, Scheune, Garagen) und eine Kläranlage im Jahre 2009 ordnungsgemäß abgebrochen und entsorgt (incl. Asbestdemontage und -entsorgung sowie Entsorgung von Teerpappen und Dämmung) bzw. mit Kies aufgefüllt. Ein entsprechender Nachweis liegt der Gemeinde vor. Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzung der in der Ortslage vorhandenen und abgetragenen Gebäude liegt der Gemeinde ein Protokoll eines Zeitzeugen vor, in dem dargelegt wird, dass zu keiner Zeit bodenbelastende Materia-

lien in den Boden eingebracht wurden. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein weiteres Untersuchungserfordernis zur Wahrung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen: Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Dem Hinweis der Unteren Abfallbehörde bzgl. einer in der Ortslage ehemals vorhandenen Trafostation ist die Gemeinde nachgegangen und hat von der E-DIS den Nachweis einer ordnungsgemäßen Demontage erhalten.

3.5 Telekommunikation

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

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 25 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt an einer überörtlichen Straße, die von der Landesstraße L121 kommend in Richtung Fährdorf Ausbau und weiter an die Südküste der Insel führt. Das Verkehrsaufkommen des Durchgangsverkehrs kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Stall, der bezüglich der Geruchsmissionen betrachtet werden muss. Derzeit wird der Stall für die Unterbringung von ca. 20 Rindern und ca. 3 Pferden während der Wintermonate genutzt. Im Jahre 2015 wurde für die Beantragung der Nutzungsänderung dieses Gebäude für die Tierhaltung bereits eine Prognose durch ECO-CERT, Schwerin, angefertigt. In diesem wurde noch die Ausweisung der Ortslage Fährdorf Hof als Mischgebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu Grunde gelegt. Die untersuchten Immissionsorte waren die vorhandenen Wohngebäude nördlich und westlich der Ortsdurchfahrt. Die Nutzungsänderung betraf die Haltung von 20 Jungrindern, 6 Schweinen und 3 Pferden. Die damalige Prognose beinhaltete die Bewertung der Geruchsemissionen (Geruchsstundenhäufigkeiten) aus der geplanten Stallnutzung und die daraus abgeleitete Prognose der Geruchsmissionen im Nahbereich der Anlage. Die Prognose kam zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der nächstgelegenen Immissionsorte durch Geruchsmissionen aus

der geplanten Stallnutzung ausgeschlossen werden kann und dass selbst für ein Allgemeines Wohngebiet die Werte von 10 %/a unterschritten werden. In der 4. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist die Fläche, in dem sich der Stall befindet, als Sondergebiet, das der Erholung dient, und die verbleibende Fläche der Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt.

In dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 25 wurde die Einschätzung der Immissionsorte präzisiert. In dem Bebauungsplan ist über den Bestand hinaus in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Freizeitwohnen“ eine Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Stalles vorgesehen. Das gemeindliche Ziel ist die weitere Bewirtschaftung der Stallanlage. Hierzu werden die Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL M-V) hinzugezogen. Gemäß dieser Richtlinie können für Ortslagen, die hauptsächlich durch Wohnen geprägt sind und daher faktisch als Allgemeine Wohngebiete gelten, in Einzelfällen auch die Immissionswerte für Dorfgebiete angewandt werden. Dazu heißt es unter dem Punkt „Ortsüblichkeit“: „Aufgrund der historischen Entwicklung kann die Situation in den neuen Bundesländern besondere Anforderungen an die Berücksichtigung der Ortsüblichkeit stellen. So mussten in der DDR die ehemals prägenden Hofstellen innerhalb vieler Dörfer infolge der Kollektivierung der Landwirtschaft aufgegeben werden. Sie wurden durch große Einheiten ersetzt, die überwiegend in Ortsnähe, planungsrechtlich im Außenbereich, errichtet und dort seit Jahrzehnten betrieben werden. Dies führte dazu, dass im Innenbereich der betroffenen Dörfer nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden sind, der jeweilige Siedlungsbereich jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft der Tierhaltungsanlagen geprägt wird. Für die im Einwirkungsbereich solcher Tierhaltungsanlagen gelegenen Grundstücksnutzungen kann deshalb die Zuordnung des Immissionswertes für Dorfgebiete gerechtfertigt sein. In begründeten Einzelfällen kann sogar noch über diesen Wert hinaus gegangen werden“ (Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmissions-Richtlinie S. 9). Unter Beachtung der Ortsüblichkeit kann auch für die Ortslage Fährdorf Hof der Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15 %/a in Betracht gezogen werden, da der Rinderstall direkt angrenzend an die gewachsene Ortslage betrieben wird.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 kam die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass eine Maschenweite von 25 m als Auswertungsgitter in der Prognose durch ECO-CERT, Schwerin, 2015, für das Planvorhaben nicht ausreichend ist. Aufgrund der Nähe zwischen Emissionsquelle und Immissionsorten wurde von ECO-CERT eine Ergänzung zur Geruchs-Immissionsprognose vom 18.06.2015 durchgeführt. Auftragsgegenstand dieser Ergänzung vom 30.07.2019 war die Aktualisierung der Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionssituation an der geplanten Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 nach Nutzungsänderung eines Gebäudes zur Tierhaltung.

Zu diesem Zweck wurde die Maschenweite des Auswertungsgitters auf 10 m x 10 m reduziert. Darüber hinaus gibt es abweichend zu der in der Ursprungsprognose erfolgten Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren mit dem Faktor 1,0 für die gemischte Tierhaltung aktuell neue Erkenntnisse, die separat für Mast Schweine den Faktor 0,75 und für Jungrinder und Pferde den Faktor 0,5 zulassen. An den nächsten Immissionsorten (Baufenster der geplanten Bebauung nördlich und westlich des Stalles) werden Geruchsstundenhäufigkeiten von minimal 2,3 und ma-

ximal 13,6 %/a prognostiziert. Somit wird an diesen Immissionsorten der Immissionswert für ein Dorfgebiet (15 %/a) deutlich unterschritten. Die Werte zwischen dem Baufenster und der Stallanlage erfordern jedoch Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen, da die Werte hier höher liegen. Auf der östlichen Gebäudeseite werden laut Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten pro Stunde erreicht, die den maximal zulässigen Wert von 15%/a innerhalb von Dorfgebieten überschreiten. Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Kennzeichnung 1 sowie für das Sonstige Sondergebiet SO 2 sind, aufgrund des vorliegenden Gutachtens, Terrassen und sonstige Freisitze ausschließlich auf der westlichen Seite der zulässigen Gebäude zu errichten.

Zum Schutz vor störenden Immissionen von außenliegenden Bauteilen der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen) wurden einzuhalten Abstände festgesetzt.

Schalleistungspegel Herstellerangabe in dB(A)	nach	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m		0,8	1,2	1,9	3,0	4,5	6,7	9,7	13,9	19,7	25,4	31,8

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

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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.

Die Untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass bei Bodenaushub nicht von unbelasteten Materialien ausgegangen werden kann, da sich im Plangebiet im südlichen und nordöstlichen Bereich landwirtschaftliche Betriebsflächen befanden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

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

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

Umweltbericht

1. Einleitung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 verfolgt die Gemeinde das Ziel, Sondergebiete, die der Erholung dienen, und Allgemeine Wohngebiete innerhalb des noch in Grundzügen erkennbaren ehemaligen Gutshofensembles festzusetzen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage Fährdorf Hof geschaffen werden. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind eine kleinteilige Erweiterung des Siedlungsbereiches mit Wohngebäuden und Ferienhäusern sowie die Umnutzung eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes vorgesehen. Ausführliche Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen und umfasst im Wesentlichen die historischen Siedlungsflächen der Ortslage einschließlich der hinzugekommenen Bebauung der letzten Jahrzehnte.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist rund 3,4 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauer- und Ferienwohnungen in der Ortslage Fährdorf Hof zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ergänzung der schon bestehenden Wohnbebauung durch weitere Wohn- und Feriennutzung.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis,
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- im Tourismusschwerpunktraum,
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum gibt es für das Plangebiet selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für den Bereich Fährdorf Hof mit hoch dargestellt (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Die Insel Poel wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse als niederschlagsarm dargestellt (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit hoch bis sehr hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 3- hoch bewertet (Karte 9).
- Die Insel Poel ist Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (DE 1934-401) und GGB-Gebietes (ehemals FFH) (DE 1934-302) (Karte 10) und ist Teil des Biotopverbundes im weiteren Sinne (Karte 3).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche befinden sich in einem Teilbereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Ortslage Fährdorf Hof sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet nördlich und westlich der Ortsdurchfahrt als Wohnbaufläche und südlich und östlich davon als Sonderbaufläche dargestellt. Das entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde und somit kann der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ebenso besitzt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel einen wirksamen Landschaftsplan (Beschluss-Stand Dezember 2014). Für den Bereich der Ortslage Fährdorf Hof wurde folgende Maßnahme dargestellt:

X01 Beseitigung Riesen-Bärenklau bei Fährdorf Hof
Herleitung: Konfliktpunkt A02 (invasive Art),
Derzeitiger Zustand: Ruderalflur

Die hier vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage und im Küstenbereich vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH- Gebiet) DE 1934- 302 „Wismarbucht“ ca. 180 m westlich des Plangebietes
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt angrenzend an die Ortslage Fährdorf Hof

Demzufolge war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die FFH-Verträglichkeit der Planung nachzuweisen (Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG nachzuweisen).

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die untere Naturschutzbehörde und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt eine umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet für erforderlich hält. Dieser Auffassung schließt sich die Gemeinde nicht an. Bereits im Ergebnis der vorgelegten Vorprüfung kommt die Gemeinde zu der Erkenntnis, dass mit dem B-Plan Nr. 25 keine Inhalte verbunden sind, die eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA erwarten lassen. Hier sind die geringe bauliche Erweiterung, die Größe der Abstände zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Baukörpern und dem äußeren Rand des SPA sowie die bereits heute vorhandenen Bewegungsmuster der ansässigen Bevöl-

kerung zu nennen. Der Gemeinde sind keine Aspekte bekannt, die im Rahmen einer Hauptprüfung gegenüber den Ergebnissen der Vorprüfung eine Veränderung erfahren. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnislage hält die Gemeinde das Gebot der Verhältnismäßigkeit bei Durchführung einer Hauptprüfung für nicht beachtet.

Geschützte Biotope

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

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

- NWM09933- Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich der Plangebietsgrenze
- NWM0937- Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – ca.120 m südöstlich des Plangebietes
- NWM09923- Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – ca. 180 m südwestlich des Plangebietes



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200m) der Ortslage Fährdorf-Hof

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Bebauung an die südlich angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Es handelt sich um vier zusätzliche Wohn- bzw. Ferienwohngebäude am südlichen

Ortseingang. Mit dieser Bebauung sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Diese Auffassung wird auch durch die untere Naturschutzbehörde mitgetragen (siehe Stellungnahme zum Vorentwurf 06.05.2019).

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet.

3.1 Schutzgut „Mensch“

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 erfolgt eine Überplanung der bestehende Ortslage Fährdorf Hof. Derzeit wird die Ortslage durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es werden Flächen einbezogen, die aktuell als Weide- bzw. Grünland genutzt werden, historisch jedoch bereits mit überwiegend landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut waren.

Die Ausweisung der Flächen für Dauer- und Freizeitwohnen entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet besitzt aktuell kaum eine Bedeutung als Erholungsraum.

Das Verkehrsaufkommen des Durchgangsverkehrs kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 4. zu entnehmen.

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

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

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl entlang der Erschließungswege als auch auf den einzelnen Grundstücken eine geringe Anzahl Bäume vorhanden. Teilweise besitzen diese Bäume einen Schutzstatus gemäß Landesgesetzgebung (Naturschutzausführungsgesetz) oder kommunaler Bäumechutzsatzung.

Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V

Entlang der ortsdurchführenden Straße sind zwei gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Linden vorhanden.

Des Weiteren sind innerhalb der Gartenbereiche beispielsweise im Garten des ehemaligen Gutshauses gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Baumbestände vorhanden.

Ebenso ist innerhalb der aktuell als Weide genutzten Fläche im Südwesten der Ortslage eine gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Weide vorhanden.

In den Bebauungsplan wird der Verweis auf den gesetzlichen Baumschutz aufgenommen:

Die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Kommunale Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einer Baumschutzsatzung (Stand: 13. Mai 2003). Hier werden zusätzlich Bäume geschützt, die nicht vom § 18 NatSchAG M-V erfasst werden. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung folgende Bäume geschützt:

1. Alle Nadelbäume der Gattung Pinus mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm,
2. Eichen, Ilex, Eiben ab 30 cm Stammumfang,
3. Pappel, Weiden ab 90 cm Stammumfang,
4. Alle übrigen laub- und Nadelgehölze ab 60 cm Stammumfang,
5. Mehrstämmig ausgebildete Gehölze, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen.

Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Behördlich angeordnete Ersatzpflanzungen und Bäume sind ohne Beschränkung auf einem Stammumfang geschützt.

Nicht unter diese Satzung fallen:

1. Obstbäume, ausgenommen Walnussbäume und Esskastanienbäume sowie hochstämmige Obstbäume ab 2,50 m Kronenansatz,
2. Bäume, die dem Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern unterliegen
3. Bäume, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen sowie Alleebäume

Gemäß § 4 der kommunalen Baumschutzsatzung ist es verboten:

1. Bäume ohne Genehmigung zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern oder Maßnahmen vorzunehmen, die zum Absterben der Bäume führen,
2. Verboten sind ferner das Aufstellen und Anbringen von Gegenständen (z.B. Bänke, Schilder, Plakate) an Bäumen. Auch ist der Nageleinschlag in Bäume untersagt.

Außerdem sind Schädigungen des Wurzelbereiches gemäß § 4 Abs. 2 verboten.

Innerhalb des Plangebietes sind in wenigen Fällen Gehölze vorhanden, die gemäß der benannten kommunalen Baumschutzsatzung geschützt sind. Insbesondere sei hier auch den Garten bzw. Parkbereich des Guthauses genannt. In diesem Bereich sind jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes keine Baumaßnahmen vorgesehen.

Sind Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unvermeidbar, ist auf der nachgeordneten Planungsebene beispielsweise im Zusammenhang mit einer Genehmigungsfreistellung oder Bauantrages eine entsprechende Ausnahme bzw. Befreiung bei der Gemeinde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis mit Verweis auf die kommunale Baumschutzsatzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet umfasst den anthropogen überformten Siedlungsbereich der Ortslage Fährdorf Hof. Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes sind Neubau und Sanierungen auf bereits bebauten Flächen bzw. derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für folgende bauliche Veränderungen innerhalb der Ortslage Fährdorf Hof geschaffen:

- Überplanung bzw. Überbauung von Weideland
- An- bzw. Umbauten am Gebäudebestand
- Abriss von ruinösen Baustrukturen und Neubebauung der Flächen
- Sanierung oder Abriss eines leerstehenden Stall- und Scheunengebäudes

Diese Veränderungen ziehen potentiell artenschutzfachlich relevante Auswirkungen nach sich. Nachfolgend sind mögliche Wirkfaktoren dargestellt. Eine Bewertung erfolgt im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Artengruppen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Räumung des Baufeldes

Erhöhtes Auftreten von Lärmemissionen und Störungen

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Verlust von potentiellen Lebensräumen (Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten) durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden

Verlust von Nahrungsräumen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Werden aufgrund der aktuellen Nutzung nicht erwartet

Betrachtung der einzelnen Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Es handelt sich um den Bereich der bestehenden Ortslage Fährdorf Hof. Optische und akustische Störungen sind durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind Brutvögel der Gilden Gebüsch- und Bodenbrüter anzunehmen. Ein verlassene Scheunengebäude stellt ein potentielles Habitat für Gebäudebrüter dar.

Generell sei darauf verwiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes Fäll- oder Rodungsarbeiten sowie Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Durch die Sanierung oder Abriss des Scheunengebäudes ist das Eintreten Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1, aufgrund der Zerstörung von Brutvögelhabitaten (hier: Gebäudebrüter), möglich. Gebäudebrüter nutzen ihre Niststätten zumeist mehrjährig. Daraus ergibt sich zum einem ein möglicher Verstoß gegen das Tötungsverbot als auch ein Verstoß gegen die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dieser Sachverhalt ist näher zu betrachten. Im Bebauungsplan wird eine fachgutachterliche Begleitung des Abrisses bzw. der Sanierung festgesetzt.

Rastvögel

Die Ortslage Fährdorf Hof ist von einem Europäischen Vogelschutzgebiet umgeben. Um die Ortslage sind gemäß des Managementplanes für das Schutzgebiet Rastflächen für Schwan- und Gänsearten ausgewiesen. Ebenso sind Lebensräume für Rotmilan, Schwarzkopf- und Sturmmöwe sowie Gänsesäger und Schnatterente dargestellt. Mit der Planung werden die Grenzen der derzeitigen Ortslage nicht überschritten. Es handelt sich um geringfügige bauliche Ergänzungen innerhalb des Siedlungsgefüges. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in die benannten Lebensräume innerhalb des Schutzgebietes. Die mittelbaren Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen als gering eingestuft.

Säugetiere/Fledermäuse

Die verlassene Scheune stellt ein potentielles Quartier für Fledermäuse dar. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden, so dass die Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann. Jedoch können Sommerquartiere bzw. Tageshangplätze im Rahmen einer Potentialabschätzung nicht ausgeschlossen werden. Dieser Sachverhalt ist näher zu betrachten. Im Bebauungsplan wird eine fachgutachterliche Begleitung des Abrisses bzw. der Sanierung festgesetzt.

Andere geschützte Säugetiere

Aufgrund der Überplanung eines Siedlungsbereiches sind weitere geschützte Säugerarten im planungsrelevanten Umfeld nicht zu erwarten.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Das Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung oder ist Teil des Siedlungsraumes. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

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

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Bei den Begehungen (Sommer 2018/ Frühjahr 2019) konnten keine Raupenfutterpflanzen festgestellt werden. Die den Wohngebäuden zugeordneten Gartenbereiche sind gärtnerisch intensiv gepflegt. Die im südlichen Bereich vorhandenen Weideflächen waren zum Zeitpunkt der Kartierungen mit Ziegen beweidet. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche als Bestandteil des Siedlungsraums sowie der aktuellen Nutzung als Weide- bzw. Grünland sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

Gebäudeabbruch

Das verlassene Scheunengebäude stellt potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Die weiteren vorhandenen ruinösen Gebäudereste werden aufgrund ihres starken Verfalls nicht als maßgeblicher Habitatsbestandteil für die benannten Artengruppen angesehen. Es sind jedoch aufgrund der mittlerweile vorhandenen ruderalen Strukturen Brutvögel zu vermuten.

Mit dem Abriss oder Sanierungsmaßnahmen an dem ungenutzten Scheunengebäude ergibt sich ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3. Derzeit ist jedoch der Zeitpunkt für Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen noch nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, dass vor Abriss bzw. jeglichem Eingriff in die Gebäude diese gutachterliche zu bewerten sind und entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Gemeinde hält es aufgrund des nicht geklärten Zeitpunktes und Ausmaßes solcher Bautätigkeiten aus „weitere Planverfahren“ (hier im Rahmen des Abrisses) für angebracht, der Abriss ist gutachterlich zu begleiten. Aussagen zur Wirksamkeit der notwendigen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Abrisses abschließend geklärt. Unter Berücksichtigung der vom Eingriff betroffenen Strukturen (potentiell Verlust Niststätte Gebäudebrüter und Som-

merquartier von Fledermäusen) sind ggf. CEF-Maßnahme erforderlich, um die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Baufeldfreimachung, ökologisch voll funktionsfähig sein. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dies eine ausreichenden zeitlichen Vorlauf erfordert.

Gemäß Aussagen von Fachliteratur, darf ein Eingriff auch ohne tatsächlich nachgewiesene Wirksamkeit begonnen werden. Es ist nachzuweisen, dass neu geschaffene bzw. aufgewertete Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den betroffenen Individuen mit mindestens hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden. Für Fledermäuse wird der Entwicklungszeitraum im Allgemeinen als „kurz“ (0-5 Jahre) eingestuft. (vgl. Simon et. all. 2010)

Im Zusammenhang mit der Zerstörung von Nisthabitaten von Brutvögeln wird auf die Inhalte des § 39 BNatSchG verwiesen.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst die Ortslage Fährdorf Hof. Es werden überwiegend Siedlungsbereiche und aktuell als Weidefläche genutzte Bereiche überplant.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die Auflagen der fachgutachterlichen Begleitung im Zusammenhang mit dem Abriss bzw. Umbau des Scheunengebäude zu beachten.

Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der

gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) ist vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgutachtliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren oder Niststätten) sind geeignete Maßnahmen (z. B. Schaffung von Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

Gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der benannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Luft und Klima“

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

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“, geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.4 Schutzgut „Fläche“

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Fährdorf Hof innerhalb der bestehenden Siedlungslage. Dementsprechend eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Flächen vermeiden. Gleichzeitig werden bauliche Mängel innerhalb der Ortslage beseitigt und neu bebaut.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.5 Schutzgut „Boden“

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

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

Im Plangebiet stehen gemäß LINFOS-Datenbank Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley- Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist im Zuge von Baumaßnahmen zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Gebäudebestand.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

3.6 Schutzgut „Wasser“

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

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

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Regenwasser aktuell auf den Grundstücken versickert.

Die Baufelder umfassen zum Teil Bestandsgebäude oder derzeit als Grünland genutzte Bereiche. Historisch waren auf diesen Flächen auch bereits Gebäude vorhanden.

Es wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung ausgegangen.

3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.8 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Fährdorf Hof. Die umgebenden Bereiche sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung ab. Die unbefestigte Wegeverbindung zur L 121 in östliche Richtung ist von einer Baumreihe begleitet. In westliche Richtung sind Sichtbeziehungen bis zur Kirchsee gegeben. In südlicher Richtung werden die Ackerflächen durch zwei Sölle mit umgebender Vegetation untergliedert.

Das Plangebiet überschreitet die Grenzen der Ortslage nicht.

Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ ausgegangen.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

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

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

3.10 Störfälle

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

3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 25 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Siedlungsflächen innerhalb der bestehenden Ortslage Fährdorf Hof sowie der Erweiterung durch Neubau und Sanierung zu schaffen.

Dazu sollen Flächen genutzt werden, die aktuell durch ruinöse Gebäudestrukturen geprägt sind oder als Weide- bzw. Grünland genutzt werden, aber historisch bereits bebaut waren. Die Erschließung ist durch eine bestehende Straße gegeben.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 25 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark geprägt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen. Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes soll die teilweise ruinöse Bausubstanz beseitigt bzw. saniert werden. Einige Baufelder werden aktuell als Weide- bzw. Grünland genutzt. Der Anteil der ruderalen Vegetationsstrukturen würden langfristig zunehmen. Mit der Planung sollen städtebauliche Mängel beseitigt werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachtete Planung dient der Ergänzung und Arrondierung der Ortslage. Diese Planungsabsichten bestehen bereits längerfristig, denn die hier betrachteten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. Sondergebietsflächen dargestellt. Es geht hierbei auch um die Beseitigung von ruinösen Baustrukturen und die Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erfolgte im Juni 2018. Im Anschreiben wird darauf verwiesen, dass Vorhaben, die sich bereits im Zulassungsverfahren befinden, nach der bisherigen Regelung zu Ende geführt werden können.

Es wurde bereits mit dem Vorentwurf (Stand: 31.05.2018) eine Bilanzierung des Eingriffes vorgenommen. Dieser Stand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird auch im weiteren Verfahren angewandt.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Fährdorf Hof. Die Ortslage ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Am östlichen Ortsrand befindet sich ein Stallgebäude, das derzeit für Rinder genutzt wird. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kleingewässer mit umgebenden Ufervegetation aus Gehölzen.

Die Ortslage ist geprägt durch die ehemalige Gutshofanlage. Innerhalb des Plangebietes sind größere Einzelbäume entlang der Durchfahrtsstraße und insbesondere im Bereich des ehemaligen Gutsparkes vorhanden. Am östlichen Ortseingang ist ein ruinöses Gebäude, sowie Wohnhäuser vorhanden. Die Flächen am südlichen Ortseingang werden aktuell als Weideflächen genutzt.

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

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Aufgrund der Charakteristik des Plangebietes wird es als Biotoptyp 14.5.1 „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ bewertet. Davon ausgenommen sind die derzeit als Weideflächen genutzten Bereiche am südlichen Ortseingang. Die Hauptverkehrsachse durch die Ortslage ist unversiegelt und wird als „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt“ kartiert.



Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
 Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe nachfolgende Tabelle
 Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2018

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis
GIM	9.3.3	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
ODF	14.5.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	-	0,7
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	0,2

Eingriffsbilanzierung

Versiegelung

Der Bebauungsplan Nr. 25 überplant eine bestehende Ortslage. Das Plangebiet wird unterteilt in verschiedene Bereiche mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Sondergebietsflächen (SO). Für diese Bereiche werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definieren. Die vorhandene Versiegelung wird in der Bilanzierung berücksichtigt und nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet.

Im Gegensatz zum Vorentwurf wird ein WA 4 mit einer GRZ von 0,35 zur städtebaulichen Feinsteuerung geschaffen. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 33, das zuvor einen Teil des WA 1 darstellte.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von besiedelten Strukturen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeine Wohngebiete					
WA 1-Siedlungsbereich	630	0,7	0,5	0,75	567
WA 1-Weideland	739	1	0,5	0,75	832
WA 2	260	0,7	0,5	0,75	234
WA 3	212	0,7	0,5	0,75	191
WA 4	184	0,7	0,5	0,75	166
Sondergebiet Dauer- und Ferienwohnen					
SO 1-Siedlungsbereich	138	0,7	0,5	0,75	124
SO 1-Weideland	672	1	0,5	0,75	756
SO 2	347	0,7	0,5	0,75	312
Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF					3181

Biotop- und Funktionsverlust

Für die unversiegelten Bereiche ist generell von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden überwiegend Siedlungsbereiche überplant. Der Biotop- und Funktionsverlust wurde bereits im Zusammenhang mit der Versiegelung berücksichtigt. Lediglich in Teilbereichen des WA 1 und SO 1 werden Weideflächen überplant. Nur für diese Grünlandbereiche wird nachfolgend der Biotop- und Funktionsverlust dargestellt.

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
WA auf Weideland	1725	1		0,75	1294
Sondergebiet Dauer- und Ferienwohnen					
SO auf Weideland	1568	1		0,75	1176
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					2470

Minimierung

Innerhalb der neuen Wohnbauflächen entstehen neue Grünflächen auf den ehemaligen Weideflächen. Diese werden von der Wertigkeit den übrigen vorhandenen Grünflächen des Siedlungsbereiches gleichgesetzt. Diese Grünflächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 5: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierungsfaktor (M)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfreiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
WA auf Weideland	1725	0,7		0,75	906
Sondergebiet Dauer- und Ferienwohnen					
SO auf Weideland	1568	0,7		0,75	823
Minimierung= A x M x KF					1729

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherwertigen Biotope. Unter Punkt 2.2 sind die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop in einem Umfeld von 200 m dargestellt. Es handelt sich dabei um Kleingewässer mit dazugehöriger Ufervegetation sowie um Feldgehölze. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird ausgesagt, dass die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nicht betroffen sind. Demzufolge besteht aus Sicht der Gemeinde auch keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Wirkzonen, auch ohne weitere detaillierte Untersuchungen.

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung (1999) wird ausgesagt, dass die räumliche Ausprägung der Wirkzone(n) vom Eingriffstyp abhängt und daher individuell ermittelt werden und verbal-argumentativ begründet werden muss. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzone(n) lassen sich die projektbegleitenden Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen. Die in der Stellungnahme benannten Wirkzonen für Wohnbebauung wurden im Rahmen der Überarbeitung der Hinweise zur Eingriffsregelung entwickelt und sind Bestandteil der Neufassung von 2018.

Hier liegt zudem die Besonderheit vor, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bestehende Ortslage überplant wird. Es handelt sich nicht um eine Neuschaffung von Wohnbauflächen. Auch die baulichen Ergänzungen im Süden überschreiten die Grenzen der bisherigen Ortslage nicht. Wenn diese Flächen schon seit einiger Zeit landwirtschaftlich genutzt werden, war hier in der Vergangenheit teilweise eine Bebauung vorhanden. Aufgrund dieser Argumentation hält die Gemeinde an der Sichtweise fest, dass die die zusätzliche Belastung durch die wenige neue bzw. zusätzliche Bebauung als gering eingestuft wird. Ebenso wie die Veränderungen der verkehrlichen Belastung. Vorbelastungen sind durch die intensive Ackernutzung und

Tierhaltung gegeben. Zum südlichen Rand des Plangebietes ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die die besiedelten Bereiche weiter abschirmt.

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	3.181
Biotopverlust	2.470
Minimierung	-1.729
Wirkzonen	entfällt
Multifunktionaler Gesamteingriff:	3 921 m ² KFÄ

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 3 921 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto NWM-024 "Naturwald Farpen" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landesforst MV Flächenagentur.

Der Eingriffsverursacher hat gegenüber der Zulassungs- und Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen. (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung M-V)

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine wesentlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 3,4 ha und umfasst die Ortslage Fährdorf Hof im Südosten der Insel Poel. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage Fährdorf Hof durch Neubau und Sanierung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Ausnahmen bilden die Ausführungen zu den Natura 2000-Schutzgebieten.

Mit der Umsetzung der Planziele ergibt sich keine Betroffenheit gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotope. Ebenso besteht keine Notwendigkeit zur Fällung von geschütztem Baumbestand (§§18 und 19 NatSchAG M-V).

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 25 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das hier betrachtete Plangebiet ist Teil der bestehenden Ortslage Fährdorf Hof und somit außerhalb der Grenzen des Schutzgebietes.

Des Weiteren befindet sich in den Küsten- und Gewässerbereichen ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet). Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden FFH-Vorprüfung für die benannten Schutzgebiete erarbeitet. Die Gemeinde gelangt dabei zu der Erkenntnis, dass nicht von erheblichen Be-

eintrüchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Im planungsrelevanten Umfeld befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 25 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Fährdorf Hof. Es werden anthropogen vorbelastete Bereiche überplant. Die Grenzen der bisherigen Ortslage werden nicht überschritten. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehenen Bauungen verursacht wird. Es werden in die Bilanzierung nur die potentiell zusätzlichen Baufelder einbezogen, bei denen es sich überwiegend um Weide- bzw. Grünland sowie Garten- und Brachflächen handelt. Die teilweise ruinös vorhandenen Baustrukturen und deren Abriss werden bei der Berechnung berücksichtigt. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan wird die Ortslage Fährdorf Hof überplant. Es ist die Ergänzung der Bebauung am südlichen Ortseingang vorgesehen. Des Weiteren werden die Möglichkeiten geschaffen bestehende Gebäude an und umzubauen oder abzureißen in Vorbereitung eine Neubebauung. Hier ist insbesondere ein leerstehendes Scheunengebäude zu nennen sowie ruinöse bauliche Strukturen im Nordosten der Ortslage. Das Ausmaß der baulichen Aktivitäten ist derzeit noch nicht abschließend bekannt. Aus diesem Grund wird auf ggf. notwendige Kartierungen oder bauökologische Begleitung im Zusammenhang mit Abrissarbeiten verwiesen. Als potentiell bedeutsame Artengruppen wurden Brutvögel und Fledermäuse herausgearbeitet.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

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

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

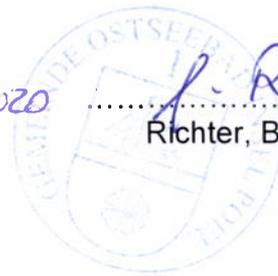
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklen-
burg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und
Geologie/ Heft 2

Internetseiten

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

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

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020



f. Richter
Richter, Bürgermeisterin