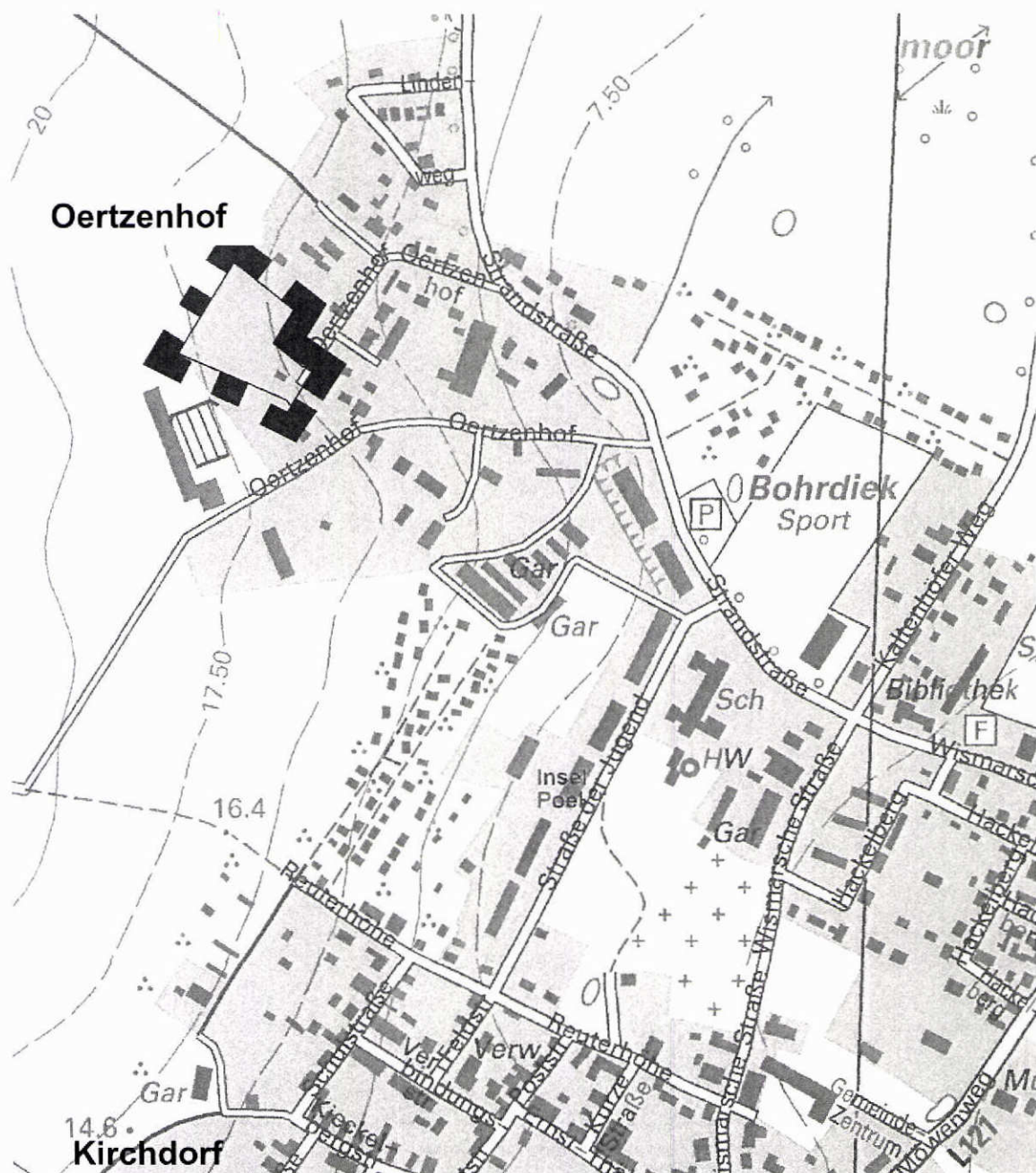




GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“

umfassend die Flurstücke 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6 und 182 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

01.07.2013

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“

Teil 1 Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Immissionsschutz	12
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
6. Sonstiges	13

Teil 2 Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	15
--	----

Anhang

Hydraulische Berechnung für den Regenwasserabfluss

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Hauptort Kirchdorf mit dem Ortsteil Kickelberg befindet sich im Zentrum der Insel Poel. Er ist Sitz der Verwaltung und der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der amtsfreien Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Oertzenhof liegt westlich der Landesstraße L 121 nördlich von Kirchdorf. Der Ortsteil Oertzenhof liegt nördlich von Kirchdorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 verfolgt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Die Gemeinde Insel Poel als Tourismusstandort ist bemüht, die Ortslagen sowohl für die Gäste und Einheimischen attraktiv zu gestalten. Die Arrondierung von Ortslagen sowie die Behebung von städtebaulichen Missständen tragen zu einer positiven Gestaltung bei. Mit der Realisierung der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Ortslage Oertzenhof arrondiert. Es erfolgt eine deutliche Abtrennung von Siedlungs- und Ackerflächen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“ wurde von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel am 25.10.2010 gefasst. Durch die Gemeinde wurden bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine zweifache Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept wurde von der Gemeinde Ostseebad Poel nach der öffentlichen Auslegung nochmals überarbeitet. Das Aufstellungsverfahren wurde mit dem geänderten Entwurf fortgeführt. Die Planunterlagen wurden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Kirchdorf im Ortsteil Oertzenhof. Der festgelegte Geltungsbereich im Südwesten der Ortslage Oertzenhof umfasst ein etwa 0,67 ha großes Gebiet, das die Flurstücke 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6 und 182 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof umfasst. Es wird begrenzt im Norden durch Grundstücke mit Wohnbebauung, im Osten durch den gemeindeeigenen Weg „Oertzenhof“, im Süden durch Grünflächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Ortslage Oertzenhof, westlicher Teil mit Geltungsbereich, Quelle: GAIA MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Nur ein kleiner Bereich im Südosten liegt innerhalb von Flächen für Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Diese Flächen sind aufgrund der Nutzung der Schießhalle durch den Schützenverein Insel Poel e.V. dargestellt. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes ist eine parzellenscharfe Darstellung nicht erfolgt. Die Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgte durch die Gemeinde jedoch aufgrund der Katastersituation. Die Gemeinde sieht die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. L S.58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen werden ein Auszug der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof, ein Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) befindet sie sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und größtenteils im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Hauptort Kirchdorf der Gemeinde ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. In der Gemeinde leben 2.714 Einwohner (Stand: 30.12.2012, ohne Zweitwohnsitz).

Mit der Umsetzung der Planung wird die Wohnbebauung in der Ortslage Oertzenhof verdichtet. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 28.11.2011 und 22.03.2013 stehen dem Vorhaben keine raumordnerischen Belange entgegen.

Mit Realisierung der Planung verfolgt die Gemeinde eine Verdichtung der Wohnbebauung im Ortsteil Oertzenhof. Damit wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Wohnbauflächenentwicklung orientiert sich am Eigenbedarf der Bevölkerung. (vgl. Punkt 4.1 (2) und (3) RREP WM).

Die Hansestadt Wismar liegt in einer Entfernung von etwa 15 bis 20 km zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Aus Sicht der Gemeinde besteht zwischen den Wohnstandorten der Hansestadt Wismar sowie der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine Konkurrenz. Zum einen aufgrund der Entfernung und zum anderen durch die grundsätzlich unterschiedlichen Charaktere der beiden Standorte. Die Hansestadt Wismar ist eine Kleinstadt und die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist ländlich/ dörflich geprägt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an die Ortslage Oertzenhof angrenzen, sind Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Dieses EU-Vogelschutzgebiet erstreckt sich auf die gesamten Flächen der Insel Poel, ausgenommen davon sind die Ortslagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Die Überprüfung ergab, dass eine Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen als mit den Schutzziele vereinbar angesehen werden kann. Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits die Vereinbarkeit mit den genannten Schutzziele überprüft wurde, wird diese nunmehr als gegeben vorausgesetzt. Eine erneute Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt somit nicht mehr.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Oertzenhof und hat eine Größe von etwa 0,67 ha. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Weg „Oertzenhof“, der derzeit als Sackgasse in Höhe des Plangebietes endet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über diesen vorhandenen Weg. Künftig ist der weitere Ausbau des Weges vorgesehen.

Die Flächen des Plangebietes sind durch Wiesenflächen gekennzeichnet. Auf den nördlichen Flächen befinden sich Gehölze. Dabei handelt es sich überwiegend um Obstbäume. Das Gelände des Gebietes steigt leicht von Osten (Höhen um 15 m über HN) nach Westen (Höhen um 17,50 m über HN) an.

Im Südosten des Plangebietes sind ein Wohn- sowie Nebengebäude (Carport und Schuppen) im Bestand vorhanden. Das Wohngebäude ist mit einem anthrazitfarbenen Krüppelwalmdach eingedeckt und hat eine Fassade aus rotbraunem Klinker.

Weitere Nebengebäude stehen innerhalb der Bereiche, die künftig neu bebaut werden sollen.



Wiesenfläche im Norden



Wohn- und Nebengebäude im Südosten

In einer minimalen Entfernung von etwa 40 m liegt südlich des Plangebietes eine Schießanlage/ Schießhalle des Schützenvereins Insel Poel e.V. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Stallgebäude, das im Zuge der Umnutzung umgebaut wurde.

Die vorhandenen Gebäude in unmittelbarem nordöstlichem Anschluss an das Plangebiet sind mit roten Satteldächern sowie verputzter Fassade bzw. einer Holzfassade

aus geschnittenen Hölzern hergestellt. Das Wohngebäude unmittelbar nördlich des Gebietes hat ein anthrazitfarbenes Satteldach und eine rotbraune Klinkerfassade.

Die Gebäude in diesem Ortsbereich von Oertzenhof sind mit vorwiegend anthrazitfarbenen und roten Sattel- sowie Krüppelwalmdächer hergestellt.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet liegt am Rande der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Oertzenhof. Neben der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Bauland auf der Insel Poel geht es vorrangig darum, dass mit der Realisierung der Planung die räumliche Einheit des Ortsteiles Oertzenhof hergestellt wird. Es soll ein harmonisches, in sich geschlossenes und städtebaulich abgerundetes Ortsbild im Ortsrandbereich geschaffen werden.

Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Weg „Oertzenhof“, der künftig in südliche Richtung wiederhergestellt und ausgebaut wird. Es wird damit eine Anbindung an den bestehenden, südlich gelegenen Weg „Oertzenhof“ geschaffen.

Die innere verkehrliche Erschließung wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger gesichert.

Das Plangebiet innerhalb des Bereiches des Bebauungsplan Nr. 28 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird Baurecht für die Errichtung von fünf weiteren Einzelhäusern geschaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb des WA-Gebietes sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Mindestgrößen von 700 m² für Einzelhäuser entstehen. Unterstützt wird die lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Durch die Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung verdeutlicht die Gemeinde die möglichen künftigen Grundstückszuschnitte. Dabei ist zu beachten, dass das südwestliche Grundstück als sogenanntes „Pfeifengrundstück“ mit Anbindung an die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten herzustellen ist.

Der Charakter des Gebietes soll entsprechend der Bebauung innerhalb der benachbarten Bereiche durch eingeschossige Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bestimmt werden. Die zulässigen Firsthöhen werden mit maximal 8,00 m bei zulässigen Dachneigungen zwischen 28° und 48° festgesetzt. Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

Die zulässige überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von eher gebäudebezogenen Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Baufensters besteht jedoch für die künftige Bauherrn ein gewisser Spielraum zur Ausrichtung des Gebäudes.

Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die Festsetzung der trauf- oder giebelständigen Hauptfirstrichtungen bestimmt. Im näheren Umfeld sind Gebäude sowohl als giebel- als auch als traufständige Gebäude errichtet. Die künftigen Gebäude können sowohl trauf- oder auch giebelständig errichtet werden. Damit werden die Gebäude in das nähere städtebauliche Umfeld eingebunden. Für die künftigen Bauherren besteht jedoch immer noch ein gewisser Spielraum.

Zur positiven Gestaltung des Plangebietes ist im Übergang zum freien Landschaftsraum die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen und festgesetzt.

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die Gemeinde hat lediglich die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung in Bezug auf den Privatweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche) überarbeitet. Zunächst war für die Gebäude nördlich der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die traufständige und für die Gebäude südlich dieser Flächen die giebelständige Ausrichtung vorgesehen. Im näheren Umfeld sind Gebäude sowohl als giebel- und auch als traufständige Gebäude errichtet. Ziel ist nunmehr die einheitliche Festsetzung für alle Baufelder. Die künftigen Gebäude können sowohl trauf- oder giebelständig errichtet werden. Damit werden die Gebäude in das nähere städtebauliche Umfeld eingebunden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Um ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Bereiches von Oertzenhof zu schaffen, wurden die örtlichen Bauvorschriften in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung entwickelt.

Dementsprechend sind die Dächer als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 45° auszubilden. Für die Dachendeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig. Nebenanlagen

können auch in abweichender, jedoch nicht glänzender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Damit soll die alternative Energieerzeugung gefördert werden. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen sowie Dacheindeckungen zulässig. Üblich für die Herstellung von Nebenanlagen sind flache bzw. flacher geneigte Dächer. Bei Flachdächern werden oft Dachbahnen zur Dacheindeckung genutzt. Daher setzt die Gemeinde fest, dass vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen sowie Dacheindeckungen möglich sind.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit weichen Bedachungen (z.B. Reetdächer), sind insbesondere die Abstände dieser Gebäude zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen gemäß §§ 6 und 32 LBauO M-V zu beachten.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung ist nur auf untergeordneten Flächen (kleiner 30% der Fassadenseite) zulässig. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, generell unzulässig.

Die Gestaltung von Garagen sowie An- und Ausbauten ist entsprechend der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude vorzunehmen. Ziel der Gemeinde ist es damit, ein harmonisches Bild innerhalb der privaten Grundstücke entstehen zu lassen.

Mit Ausnahme von Glasflächen wird die Verwendung anderer reflektierender, also glänzender Dach- und Fassadenmaterialien aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Müllbehälter sollen sich ortsbildgerecht einfügen und deren Stellplätze mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern eingebunden werden.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, also zum Weg „Oertzenhof“ sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind in diesem Bereich als Einfriedungen unzulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m. Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,35 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den gemeindeeigenen Weg „Oertzenhof“. Dieser endet derzeit in Höhe des Plangebietes. Über diesen Weg ist die verkehrliche Anbindung gesichert.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung, auch für Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge, wird dieser kurzfristig als Ringstraße mit Anbindung an den bestehenden Weg „Oertzenhof“ ausgebaut. Der ursprünglich vorhandene Weg wird innerhalb des gemeindeeigenen Wegeflurstückes wiederhergestellt. Zur Sicherung der Wiederherstellung und dem Ausbau des Weges werden die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB herangezogen.

Von diesem Weg aus wird das Plangebiet selbst über einen privaten Stichweg, der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt wird, erschlossen. Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten hat eine Breite von 3,75 m. Die rechtliche Sicherung des Privatweges erfolgt durch die Eintragung von Baulasten.

Es ist geplant diesen Weg mit Pflaster zu befestigen oder mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rund 0,67 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.575
Allgemeines Wohngebiet mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	270
Grünfläche mit Heckenanpflanzung	625
Straßenverkehrsfläche, Weg „Oertzenhof“	245
Gesamtgröße des Plangebietes	6.715

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend den Anforderungen auszubauen. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Zweckverband Wismar hat mitgeteilt, dass für die Grundstücke im Plangebiet grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Versorgungsleitung, Trinkwasser, (80 PVC) im öffentlichen Straßengrundstück Weg „Oertzenhof“ besteht. Im Rahmen der Erschließung sind die Details zur Versorgung mit Trinkwasser mit dem Zweckverband abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Das Konzept zur Löschwassersicherung wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Löschwasser für die Erstbrandbekämpfung wird zum einen durch das vorhandene Löschwasser auf den Löschfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bereitgestellt. Zum anderen werden die Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich Strandstraße – Oertzenhof sowie am Haus Oertzenhof 5 für die Erstbrandbekämpfung genutzt, die in einer Entfernung von weniger als 300 m zum Plangebiet liegen. Die Sicherung von Löschwasser für die Dauerbrandbekämpfung erfolgt mittels langer Schlauchstrecken über den Wasserentnahme aus dem Teich an der Strandstraße (Entfernung von rund 350 m). Nach Auskunft der Freiwilligen Feuerwehr kann eine Entfernung von bis zu 500 m durch einen Löschwasserschlauch überbrückt werden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Verkehrswege sowie die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend breit dimensioniert.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Zweckverband Wismar hat mitgeteilt, dass für die Grundstücke im Plangebiet grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Schmutzwasserkanal, DN 200 Stz, im öffentlichen Straßengrundstück im Weg „Oertzenhof“ besteht. Die Details zum Anschluss sind im Rahmen der Erschließung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung wurde eine Baugrunduntersuchung mit Datum vom 28.02.2013 erarbeitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die angetroffenen feinkörnigen Böden nicht zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eignen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenkörpers der Straße "Oertzenhof" befindet sich eine Regenwasserleitung in den Dimensionen DN 200 und DN 250. Diese Leitung wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 errichtet und führt das dort anfallende Regenwasser über die Strandstraße in die Ostsee ab. Im Rahmen des hier vorgelegten Bebauungsplanes wurde nun eine hydraulische Berechnung erstellt. Mit dieser Berechnung vom 07.03.2013 wurde nachgewiesen, dass das innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 anfallende Regenwasser in die Regenwasserleitung eingeleitet werden kann, ohne diese zu überlasten. In Absprache mit der Gemeinde wird daher im Teil B -Text- festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser über eine neu herzustellende Leitung innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in die vorhandene Leitung einzuleiten ist. Die hydraulische Berechnung wird dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Für die Einleitung der Gesamtmenge aus den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 28 liegt nach Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stellungnahme vom 22.03.2013) das Einvernehmen des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes vor. Durch den jeweiligen Bauherrn ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gesondert zu beantragen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser sollte vorzugsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden. Übriges Regenwasser ist über die zentralen Anlagen abzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen, insbesondere im Winter sowie bei unbestellter Ackerfläche, aufgrund der Topographie mit natürlich wild abfließendem Niederschlagswasser von den östlich gelegenen Ackerflächen zu rechnen ist. Durch die künftigen Eigentümer sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. Herstellung eines Fanggrabens, zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON e.DIS AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen, Niederspannungsleitungen im Bereich der Dorfstraße und Hausanschlüsse innerhalb des bereits bebauten Grundstückes, sind bei allen weiteren Baumaßnahmen zu beachten. Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

Es wird durch die Gemeinde aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme empfohlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen. Die innerhalb der Dorfstraße sowie im Bereich des bereits bebauten Grundstückes vorhandenen Leitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Entsorgung der Abfälle ist über den vorhandenen Weg „Oertzenhof“ gesichert.

Die Müllbehälter sind durch die Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an dem Weg „Oertzenhof“ bereitzustellen. Auf die gesonderte Festsetzung einer Stellfläche für Müllbehälter wird aus Sicht der Gemeinde verzichtet, da die Abfallbehälter nur alle zwei Wochen am Straßenrand aufgestellt werden und dafür genügend Flächen bestehen.

Nach Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Abfallwirtschaftsbetrieb vom 07.12.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes fahren die Fahrzeuge gegenwärtig aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit ausnahmsweise rückwärts. Mit dem weiteren Ausbau des Weges würde diese Ausnahmeregelung zum Rückwärtsfahren entfallen.

Nach Wiederherstellung und Ausbau des Weges (siehe Punkt 2.4 der Begründung) mit Anbindung an das vorhandene Wegestück „Oertzenhof“ ist dann die Zu- und Abfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge ohne Wenden und Rückwärtsfahren gesichert.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten. Alle Maßnahmen sind so durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Geltungsbereich der Satzung keine Erkenntnisse über Altlasten oder über Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen dabei insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Arbeiten mit asbesthaltigen und /oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe- TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde zu erfolgen.

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.

Es ist durch die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nur eine auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle zu erkennen. Es handelt sich dabei um den südlich des Plangebietes gelegenen Schießstand des Schützenvereins Insel Poel e.V..

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall durch die LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern/ Schleswig-Holstein GmbH Büro für Immissionsschutz, Graf-Lippe-Str. 1 in 18059 Rostock, Stand 15.02.2011, erarbeitet.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass „Der maßgebende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tage wird an keinem der maßgeblichen Immissionsorte erreicht oder überschritten. Durch den Schussbetrieb sind an den maßgeblichen Immissionsorten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert tagsüber um > 30 dB(A) überschreiten. Danach können schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche, d.h. Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“ im Ortsteil Oertzenhof durch den Betrieb des Schießstandes unter den gegenwärtigen Nutzungsbedingungen und hier getroffener Annahmen ausschließen werden können. Eine Beeinträchtigung durch den Schießbetrieb kann daher ausgeschlossen werden.“ (Auszug aus dem Gutachten der LMS vom 15.02.2011)

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich, ausgenommen der gemeindeeigene Weg „Oertzenhof“, im Privateigentum. Die Planungskosten werden vollständig von den Eigentümern der überplanten Privatflächen übernommen. Zwischen diesen und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigestellt.

6. Sonstiges

Die Sicherung der Wiederherstellung und des Ausbaues des Weges „Oertzenhof“ (Flurstück 182 der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof) erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen den Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die im Teil B –Text- unter der Punkt 5:4 definiert wurden, ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Eigentümer des Flurstücks, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen, vor der Bekanntmachung der Satzung vertraglich abzusichern.

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

zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Durch die Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der zentralen Ableitung in eine unterirdische Regenwasserzisterne einzuleiten und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung zu nutzen. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Bei der Errichtung der Gebäude sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen Berücksichtigung finden, um positive Wirkung auf das Mikroklima zu nehmen.

Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	16
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	18
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	18
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	19
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	21
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	21
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	22
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	22
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	23
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	23
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	23
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
2.3.1 Schutzgut Mensch	24
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3.3 Schutzgut Boden	24
2.3.4 Schutzgut Wasser	24
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	24
2.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen	29
2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	30
3. Zusätzliche Angaben	31
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	31
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel hat den Bebauungsplan Nr. 28 für das Allgemeine Wohngebiet "Randbebauung Oertzenhof Süd" aufgestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 0,67 ha liegt nordwestlich von Kirchdorf im Ortsteil Oertzenhof.

Für die Bearbeitung dienten der Lage- und Höhenplan und die topographischen Karten im Maßstab 1:10.000. Die Unterlagen sind mit eigenen Erhebungen vor Ort komplettiert worden. Es wurden der vorhandene Gehölzbestand und die vorkommenden Biotoptypen aufgenommen und bewertet.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V,
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 31.08.2011,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009,
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010,
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999,
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Kirchdorf im Ortsteil Oertzenhof. Der festgelegte Geltungsbereich im Südwesten der Ortslage Oertzenhof umfasst ein etwa 0,67 ha großes Gebiet, das die Flurstücke 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6 und 182 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof umfasst. Es wird begrenzt im Norden durch Grundstücke mit Wohnbebauung, im Osten durch den gemeindeeigenen Weg „Oertzenhof“, im Süden durch Grünflächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Ausnahme der Randbereiche sind die weiteren Geländeflächen mit Rasen bewachsen, der regelmäßig gemäht wurde.

Das untersuchte Gebiet geht über das Plangebiet hinaus und bezieht die unmittelbar angrenzenden Flächen ein.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Rande einer vorhandenen Wohnbebauung. Neben der nach wie vor vorhandenen deutlichen Nachfrage nach Bauland auf der Insel Poel geht es vorrangig darum, dass mit diesem Planvorhaben die räumliche Einheit des Ortsteiles Oertzenhof hergestellt wird und ein harmonisches, in sich geschlossenes und städtebaulich abgerundetes Ortsbild geschaffen wird. Somit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Gleichzeitig wird ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Das Plangebiet innerhalb des Bereiches des Bebauungsplan Nr. 28 wird entsprechend der Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Aufstellung Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung von fünf weiteren Einzelhäusern geschaffen werden.

Innerhalb des WA-Gebietes sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Mindestgrößen von 700 m² für Einzelhäuser entstehen. Unterstützt wird die lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Der Charakter des Gebietes soll entsprechend der Bebauung innerhalb der benachbarten Bereiche durch eingeschossige Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bestimmt werden. Die zulässigen Firsthöhen werden mit maximal 8,00 m bei zulässigen Dachneigungen zwischen 28° und 48° festgesetzt. Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

Die zulässige überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von eher gebäudebezogenen Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Baufensters besteht jedoch für die künftige Bauherrn ein gewisser Spielraum zur Lage des Gebäudes. Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen bestimmt.

Zur positiven Gestaltung des Plangebietes ist im Übergang zum freien Landschaftsraum die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen und festgesetzt.

Städtebauliche Werte

Innerhalb der Plangebietsfläche von ca. 0,67 ha werden folgende Teilflächen ausgewiesen:

<u>Geltungsbereich</u>	6.715 m ²
Wohngebiet (WA)	5.576 m ²
private innere Erschließung	270 m ²
vorhandener Weg „Oertzenhof“	243 m ²
Grünflächen / Hecke	626 m ²

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet einheitlich auf 0,2 festgesetzt.

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

Fachplanungen:

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg weist die Insel Poel als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Schutzgebiete:

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde alle vorhandenen Nutzungen sowie beabsichtigte Flächenerweiterungen auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzzielen der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie überprüft. Im Ergebnis der Überprüfung konnte festgestellt werden, dass eine Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen als mit den Schutzzielen vereinbar angesehen werden kann. Da eine Vereinbarkeit mit den Schutzzielen bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurde, wird diese weiterhin als gegeben vorausgesetzt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt somit keine erneute Prüfung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Damit sollen Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und Eingriffe, Schutzgut bezogen, abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen sind Auswirkungen einer Planung auf sein Wohnumfeld und, oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft bedeutsam.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um die Ergänzung der Bebauung in einem bestehenden Wohngebiet.

Mit der Planung werden Nachverdichtungen innerhalb (der engen Grenzen) der vorhandenen Ortslage vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf andere Wohnsiedlungen innerhalb der Ortslage und in der näheren Umgebung. Auch die bisher ansässigen Bewohner werden durch die angestrebte Planung nicht beeinträchtigt. Baubedingte Lärmimmissionen wirken nicht über die Bauzeit hinaus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen (Lage- und Höhenplan) erhoben.

Um für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M-V.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 3 vergeben worden. Der konkrete Zustand des Biotoptyps wird bei der Zuordnung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kartierten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst worden.

Tab. 1 Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Betroffenheit
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	1	Verlust
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM)	1	Verlust
10.1.3	Ruderales Staudenflur (RHU)	1	Verlust
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	1	keine
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)	-	Verlust
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)	-	keine
13.8.4	Ziergarten (PGZ)	-	keine
14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	-	keine
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	-	keine

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und bewertet. Die Obstbäume sind teilweise in einem schlechten Vitalitätszustand. Alle vorhandenen Bäume haben Stammdurchmesser von unter 50 cm. Sie sind nicht durch den § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützt. Innerhalb der Planungsarbeit lassen sich diese nicht sinnvoll erhalten. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, in denen durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken, darauf abgezielt wird, zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft abzumindern.



9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandort

Der Großteil des Geltungsbereiches stellt sich aktuell als eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche dar. Durch die vorliegende Planung gehen sämtliche Flächen des Biotoptyps innerhalb des Geltungsbereiches verloren.



12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker

Im Westen grenzt die Plangebietsfläche an intensiv genutzte Ackerflächen. Für die vorliegende Planung werden keine intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine junge Siedlungshecke aus standortfremden Gehölzen. Durch die Planungsabsichten lässt sich diese nicht sinnvoll erhalten und geht vollständig verloren.



13.3.2 Artenarmer Zierrasen

Große Teile der nicht überbauten Flächen außerhalb des Plangebietes wurden mit Rasen angesät. Bedingt durch die regelmäßige Pflege konnte sich auf diesen Flächen kein artenreicher Rasen entwickeln. Durch die Planungen wird kein Eingriff in den genannten Biotoptypen vorbereitet.

13.8.4 Ziergarten

Die Gärten an den bereits vorhandenen Wohnhäusern zeichnen sich durch einen großen Anteil an Rasenflächen aus. Kleinfächen sind mit Ziergehölzen und Hecken bepflanzt. Eingriffe in diesen Gartentyp werden durch die Planung nicht vorbereitet.



14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung, ein 5 m breiter unversiegelter Weg. Der Weg „Oertzenhof“ führt von der Dorfstraße zu den umliegenden Wohnhäusern sowie zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Neuplanung sieht keine Veränderung an den vorhandenen Flächen vor.



Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Durch den Plangeber ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen werden. Von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, ist Abstand zu nehmen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde bereits 2011 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Herrn Dipl.-Ing. Gunther Schulz (Moidentin, 11.08.2011) erarbeitet. Das Prüfprotokoll des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 27.10.2011 sagt aus, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. (Punkt 3.2 Prüfergebnis)

Im Punkt 4.2. des Prüfprotokolls wurde angegeben, dass keine Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen erforderlich sind.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins und liegt mit 535 mm/a ca. 100 mm 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.

Durch die vorgesehene Planung wird das örtliche Mikroklima nicht beeinflusst.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Die Insel Poel, mit ca. 36 km² drittgrößte Insel Mecklenburg- Vorpommerns, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Landschaftsräumlich gehört die Insel in das Nordwestliche Hügelland mit der Wismarbucht, genauer in die Landschaftseinheit Wismarbucht mit der Insel Poel.

Die Insel in der Wismarbucht ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Pommerschen Hauptendmoräne. Die Insel wird durch die Kirchsee in Ost- und Westteil zerschnitten. Die höchsten Erhebungen sind der Kickelberg mit 27 m und der Ackerrücken nordwestlich von Fährdorf mit 22 m. Die größten Höhenunterschiede finden sich an der Steilküste südlich von Timmendorf mit 12 m.

Das Relief stellt sich überwiegend flachwellig und homogen dar. Die Moränenhochflächen aus Geschiebelehm und -mergel bilden die wertvollen Ackerböden im Innern der Insel. In die Grundmoräne eingebettet sind abflusslose Senken, teilweise mit Söhlen. Insgesamt stellen sich die großen Ackerflächen weit hin einsehbar, karg und strukturarm dar.

In dieser Landschaft wird am westlichen Rand der Ortslage Oertzenhof die Errichtung fünf weiterer Wohngebäude geplant.

Die Gebäudehöhen werden auf 8,0 m Höhe beschränkt. An der Westgrenze des Gebietes wird eine Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt, die die bebauten Flächen

besser in die Landschaft einbinden sollen. Das Landschaftsbild wird sich damit nicht verändern.
Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Insel Poel ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Rosenthaler Staffel, der Pommerschen Hauptendmoräne. Durch das ständige Vorrücken und Zurückweichen des Eises ist der geologische Ausbau der Insel ein amorphes Mosaik, vorwiegend flächig und horizontal lagernden Geschiebemergels, der zu fruchtbaren Lehmböden verwittert ist. Die Geschiebelehm- und Mergeldecke bedeckt nahezu 90 % der Inselfläche. Der verwitterte Geschiebelehm hat als Böden sandige Lehme mit bis zu 4 m Mächtigkeit hervor gebracht. Der Bodentyp ist braune Walderde mit hohem Kalkgehalt. Die Ackerwertzahlen liegen im Durchschnitt bei 50, bei Niendorf bei 65. Durchschnittlich sind die Humushorizonte 0,5 m, örtlich 1,0 m mächtig.

In abflusslosen Senken kommen saure Flachmoortorfe, Erlen- und Schilftorfe vor. Das Salzgrasland steht auf jährlich überfluteten mineralischen Marschschlickboden. Auf Poel dominieren insgesamt die humusreichen Böden.

Die Böden des unmittelbaren Plangebietes werden seit Jahrzehnten als Wirtschaftsflächen, Gärten, Grünland und am Rand als Ackerland genutzt. Sie sind daher urban beeinflusst, überformt und teilweise ruderal.

Durch die Planung wird dauerhafter Verlust von Bodenflächen vorbereitet.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Wegen der geringen Niederschlagsmengen und dem relativ kleinen Einzugsgebiet gibt es auf der Insel keine natürlichen oberirdischen Abflüsse. Vorfluter wurden durch Melioration in größerer Zahl geschaffen. Darüber hinaus gibt es eine größere Anzahl abflussloser Niederungen und Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand. Die Sölle der Insel sind wasserführend mit starken jährlichen Wasserspiegelschwankungen. Senken und Sölle haben insbesondere regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler für Trockenzeiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die vorgesehene Planung wird das Oberflächenwasserregime im Plangebiet bzw. dessen Umgebung nicht beeinflusst.

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur ist im Zusammenhang mit der Leitbodenart zu sehen. Die unteren Grundwasserstockwerke besitzen in 20 - 30 m Tiefe eine Verbindung zum Festland. Sie sind in der Ergiebigkeit zuverlässig und teilweise durch Tiefbrunnen erschlossen.

Alle oberflächennahen Grundwasserleiter sind durch überhöhten Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung belastet.

Durch die vorgesehene Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Da mit den Planungszielen keine großflächigen und weit reichenden Veränderungen des Bestandes vorgesehen sind, werden Einflüsse auf das Schutzgut ausgeschlossen.

Ur- und frühgeschichtliche Funde werden für das unmittelbare Plangebiet nicht erwartet.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planaufstellung soll innerhalb des Gebietes am westlichen Rand der Ortslage Oertzenhof ein Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der planerischen Ordnung für die zu überplanende Fläche in Oertzenhof sind keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter verbunden. Mit Realisierung der Planung soll die dörfliche Entwicklung positiv weitergeführt werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der derzeitige Zustand der Umwelt des Planungsgebietes bliebe ohne planerische Ordnung erhalten. Das Areal würde weiterhin einer intensiven Nutzung des Grünlandes unterliegen.

Eine städtebauliche Ordnung, einschließlich der Bebauungseinbindung des Gebietes sowie eine Abrundung der Ortslage wäre ohne planerische Arbeit nicht zu realisieren.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG vom 29.07.2009 die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter einzeln dargestellt und unvermeidbare Belastungen aufgezeigt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die angedachte Wohnbebauung ist so geplant, dass der Charakter der Ortslage erhalten wird. Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt beim Neubau der Wohnhäuser ergeben. Beeinträchtigungen werden über das Gebiet jedoch nicht hinausreichen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gehölzbestand

Der vorhandene Hecken- und Baumbestand wurde aufgenommen und die Charakteristik des Plangebietes untersucht. Mit der Planung kann der vorhandene, teils standortfremde Gehölzbestand des Gebietes nicht sinnvoll erhalten werden.

Planerische Festlegungen

An den Grundstücksgrenzen werden neue Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als Hausgärten angelegt und erreichen damit perspektivisch einen Biotopwert von mindestens 1.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die ermittelten Eingriffe betreffen zum großen Teil das Schutzgut Boden, da für die Inanspruchnahme von Flächen für den Bau von Wohnhäusern und Erschließungsflächen vorhandener Boden dauerhaft vollflächig versiegelt wird.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickern. Der Nachweis soll im Zuge des Aufstellungsverfahrens erbracht werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht.

Eine städtebauliche Ordnung, einschließlich der Bebauungseinbindung des Gebietes sowie eine Abrundung der Ortslage wäre ohne planerische Arbeit nicht zu realisieren.

2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist neben der Inanspruchnahme von Bodenflächen nur ein verhältnismäßig geringer Biotop- und Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden mittels der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

Es ist zu erwarten, dass es vor allem durch die Inanspruchnahme der Bodenflächen und die Eingriffe in die unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen zu einem Funktionsverlust für den Naturhaushalt kommt.

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 können innerhalb des Geltungsbereiches maximal 1.115 m² vollversiegelt werden. Durch die Neuanlage von Verkehrsflächen im Plangebiet werden zusätzlich 270 m² vollversiegelt.

Eingriff	Größe in m ²		Eingriffsfläche	Wertigkeit
Gesamt	6.715			
Straßenverkehrsflächen (Eingriff)	270	Vollversiegelung, Asphalt	Grünland	1-2
Wohnbebauung	Σ 5.576			
Vollversiegelung (GRZ 0,2)	1.115		Grünland	1-2
Gärten	4.461			
Hecke	626		Staudenflur, Grünland	1-2
Straße	243		kein Eingriff	0

Tabelle 2: Flächenzusammenstellung der Eingriffsareale

Durch die Inanspruchnahme der Grünfläche sowie der Staudenflur entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung hinzugerechnet. Die Anlage von Gärten auf privaten Grundstücken in Hausnähe und die Anlage von Grünflächen ebenfalls auf privaten Grundstücken wirkt sich hierbei eingriffsmindernd aus.

<u>Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust</u>							
Maßnahme	Biototyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)	Kompensationsanforderung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Verlust durch WA-Ausweisung	Intensivgrünland	5.918	1	1,5	x	0,75	6.658
Verlust durch WA-Ausweisung	Ruderales Staudenflur	554	1-2	2	x	0,75	831
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						gesamt	<u>7.489</u>

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

<u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u>							
Maßnahme		Flächen- verbrauch in m ²		Zuschlag Versiege- lung		Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Zuschlag Vollversiegelung Planstraße		270	x	0,5	x	0,75	101
Zuschlag Vollversiegelung WA (GRZ 0,2)		1.673 (5.576 x 0,25) + 50 %	x	0,5	x	0,75	627
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						gesamt	<u>728</u>

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Wie in **Tabelle 5** ersichtlich, wird vorgeschlagen, als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff die Flächen der neu anzulegenden Hausgärten mit einzuberechnen.

<u>Minderungsmaßnahmen</u>							
Minderungsmaßnahme	Nutzungs- typ	Flächengröße	Wertstufe nach Anlage 9	Kompensations- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Neuanlage Vegetations- flächen							
Hausgärten (6.266 – 1.566,50)		4.461 m ²		0,5	x	0,75	1.673
Summe Flächenäquivalent „Minderungsmaßnahmen“						gesamt	<u>1.673</u>

Tabelle 5: Berechnung der Minimierungsmaßnahmen

Auf Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen wird die Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Minderungsmaßnahmen tabellarisch dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Summen des Eingriffes und der Minderungen ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von insgesamt **6.544 Punkten Flächenäquivalent** für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“

Ausgleich							
Maßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe in m ²	Wertstufe derzeit	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Anlage einer Gehölzfläche		626	1	2	x	0,75	939,00
Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet							<u>939,00</u>

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“	7.489,00
Summe Eingriff „Flächenversiegelung“	728,00
Summe „Minderungsmaßnahmen“	- 1.673,00
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	<u>6.544</u>

Tabelle 6: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen

Als Ausgleich für die Eingriffsflächen sollen im Plangebiet eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen hergestellt sowie die Anpflanzung eines Obst- bzw. Laubbaumes je 200 m² Grundstücksfläche realisiert werden. Die Baumpflanzungen werden jedoch unter Punkt „Kompensationsmaßnahmen“ separat in die Bilanzierung mit aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist somit eine mindestens 7 m breite, mehrreihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Hochstämme der angegebenen Pflanzliste.

Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in der Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird mit dem Faktor „0,75“ gerechnet.

Ausgleichsmaßnahme	Größe in m ²	ökologischer Wert	Ausgangsfläche	Wertigkeit der Maßnahme
Anlage von Gehölzflächen „Hecke – privat“	626	Pflanzung heimischer Arten	Grünland	2
Anpflanzung von Hochstämmen (20 Stück á 25 m ²)	500	Pflanzung heimischer Arten	Grünland	2

Tabelle 7: Berechnung Flächenäquivalent „Ausgleich“

Für die Anpflanzung der Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind heimische Laubgehölze (gemäß Pflanzliste), Hochstamm, 3xv, StU 16/18 zu verwenden.

Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm, StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen fließen in die Bilanzierung als Kompensationsmaßnahme ein.

Kompensationsmaßnahmen							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchti-gungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzen von Hochstäm-men		20 Stk. x 25 m ² = 500,00 m ²	1	2	x	0,75	750,00 m ²
Summe „Kompensationsmaßnahmen“							750,00 m²

Tabelle 8: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung

Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“	750,00 m²
Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet	939,00 m²
Summe Flächenäquivalente „Ausgleich“ + „Kompensationsmaßnahmen“	<u>1.689,00 m²</u>

Tabelle 9: Summe Ausgleich und Kompensation

<u>Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich + Kompensation</u>	
Summe Eingriff im Plangebiet	<u>6.544,00</u>
Summe Ausgleich und Kompensation im Plangebiet	<u>1.689,00</u>
Summe Fehlmenge	<u>- 4.855,00</u>

Tabelle 10: Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Kompensation“

Durch die Ermittlung der Werte in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung konnte festgestellt werden, dass bei einer Planungsdurchführung einem Eingriff mit 6.544 Wertpunkten Ausgleichsmaßnahmen mit 1.689 Punkten gegenüberstehen.

Somit werden bei der Ausführung der Maßnahmen die mit der Bodeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe um 4.855 Punkte Flächenäquivalent unterschritten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in das Schutzgut

„Boden“ werden mit der vorliegenden Planung im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen somit auf externen Flächen ausgeglichen werden.

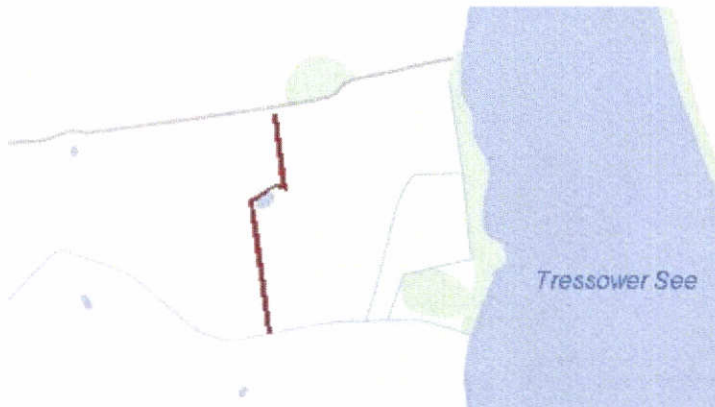
2.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 109, Flur 1, Gemarkung Meierstorf (Gemeinde Plüschow) eine Heckenstruktur mit einer Gesamtfläche von 2.442 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist am westlichen Rand des Flurstücks durchzuführen und mit einer Einfriedung zu sichern. Die dreireihige Pflanzung hat mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu erfolgen. Ein beidseitiger Krautsaum von 1,50 m Breite ist ebenfalls durch die Einfriedung zu sichern.



Lage des Flurstücks 109, Flur 1, Gemarkung Meierstorf

Es sind folgende Arten mit den angegebenen Anteilen zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 20%, Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) 10%, Hasel (*Corylus avellana*) 20%, Feldahorn (*Acer campestre*) 20%, Hainbuche (*Carpinus betulus*) 20%, Europäisches Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*) 5% und Hundsrose (*Rosa canina*) 5%. In die Heckenpflanzung sind 15 Obstbäume (Hochstamm STU 10/12) als Überhälter zu integrieren. Für die Pflanzung gilt eine Entwicklungspflege von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Pflanzung ist im Herbst 2013 bzw. Frühjahr 2014 durchzuführen.



Lage der Ausgleichspflanzung

Da für die Anlage einer Feldhecke, die sich aus heimischen Gehölzarten zusammensetzt und von Überhältern bestanden ist, eine Wertstufe von 2 innerhalb der Berechnung angenommen wird, muss die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme mindestens 2.437,50 m² Ausdehnung aufweisen. Die somit für den Ausgleich errechnete Flächengröße von 2.442,00 m² ergibt sich aus einer anzulegenden Heckenlänge von 407,00 m bei einer durchschnittlichen Breite von 6,0 m.

Berechnung
der Ausgleichsflächengröße

$$407,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} = 2.442,00 \text{ m}^2$$

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Anlage von Feldheckenstrukturen	2.442,00 m ²	2	x	1	<u>4.884,00 m²</u>
benötigtes Flächenäquivalent					4.855,00 m²
Überschuss					<u>29,00 m²</u>

Tabelle 11: Berechnung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Mit Hilfe der externen Ausgleichsmaßnahmen kann der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 verbundene Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

Für die entstehenden privaten Wohngrundstücke gilt, dass je 200 m² Grundstücksgröße ein Obstbaum der Qualität StU 12-14 cm, 3xv oder ein Laubbaum der nachstehenden Artenliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 109, Flur 1, Gemarkung Meierstorf (Gemeinde Plüschow) eine Heckenstruktur mit einer Gesamtfläche von 2.442 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist am westlichen Rand des Flurstücks durchzuführen und mit einer Einfriedung zu sichern. Die dreireihige Pflanzung hat mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu erfolgen. Es sind folgende Arten mit den angegebenen Anteilen zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 20%, Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*) 10%, Hasel (*Corylus avellana*) 20%, Feldahorn (*Acer campestre*) 20%, Hainbuche (*Carpinus betulus*) 20%, Europäisches Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*) 5% und Hundsrose (*Rosa canina*) 5%. In die Heckenpflanzung sind 15 Obstbäume (Hochstamm STU 10/12) als Überhälter zu integrieren. Für die Pflanzung gilt eine Entwicklungspflege von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Pflanzung ist im Herbst 2013 bzw. Frühjahr 2014 durchzuführen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist eine mindestens 3-reihige Feldhecke anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen.

Die Anpflanzung der mehrreihigen, frei wachsenden Hecke mit Überhältern und Sträuchern (125/150) ist dauerhaft zu erhalten ist. Für die Baum- und Strauchpflanzung

zung gilt eine Entwicklungspflege von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Artenauswahl ist der nachstehenden Artenliste zu entnehmen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Artenliste anzupflanzender Gehölze (Private Grünfläche – „Heckenpflanzung“)

Bäume (Hochstamm, StU16/18, 3xv)

- Winterlinde (Tilia cordata)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Erle (Alnus glutinosa)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sandbirke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)

Obstbäume 10/12 alle Sorten bevorzugt alte Sorten Hochstämme

Sträucher, Pflanzqualität 125-150cm hoch, 2 x verpfl., ohne Ballen

- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für Mecklenburg-Vorpommern wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse wurden mit der Eingriffsermittlung und der Ausgleichsdarstellung im Umweltbericht zur Begründung dargestellt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Auflagen obliegt den Eingriffsverursachern, den Eigentümern der Flächen. Zur Regelung der grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Gebäude und die zugehörigen Erschließungsflächen.

Die Böden sind seit Jahrzehnten durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung wird an der westlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende naturnahe Gehölzfläche in Form einer Siedlungshecke zum dauerhaften Erhalt vorgesehen. Zusätzlich sind je 200 m² Grundstücksgröße entweder ein Obstbaum (StU 12-14 cm) oder ein Laubbaum (StU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als notwendigen externen Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 109, Flur 1, Gemarkung Meierstorf (Gemeinde Plüschow) eine Heckenstruktur mit einer Gesamtfläche von 2.442 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, durch die Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet, keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die durch die Versiegelung zustande kommenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sowie die Biotoptypenverluste werden durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie den externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 02.07.2013


Richter, Bürgermeisterin