

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern"

umfassend im Wesentlichen den gesamten unbeplanten
Bereich der Ortslage Wangern

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

18.12.2017

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
4. Immissionsschutz	13
5. Umweltbelange.....	14
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	14
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	14
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	15
5.4 Erfassung des Baumbestandes.....	21
5.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.....	21
5.6 Planwirkungen	22
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	22
6. Sonstiges.....	24
7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	25

Quelle Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2017

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Für die Ortslage Wangern wurde schon in der Vergangenheit eine Innenbereichssatzung erarbeitet, die aber in großen Teilen gerichtlich verworfen wurde. Bisher wurden lediglich einzelne Bauvorhaben verwirklicht.

Die Gemeinde hält für den Ort Wangern an dem ursprünglichen Ziel fest, die Wohnfunktion zu stärken und behutsam zu ergänzen. Die Gemeinde hat daher auf der Grundlage der verschiedenen Entwicklungsziele bzw. der geplanten Vorhaben ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll und darüber hinaus die raumordnerischen Vorgaben bezüglich einer Begrenzung der Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde berücksichtigen soll. Die Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele erfolgt durch die weitgehende Umwandlung der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 in Ferienhausgrundstücke. Ein Teil der so frei werdenden Wohnbaukapazitäten werden mit dem B-Plan Nr. 29 in die Ortslage Wangern verlagert.

Das Konzept enthielt im südlichen Bereich der Ortslage Flächen, die ursprünglich nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes waren. Diese wurden daher im Rahmen der inzwischen wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen mit einbezogen. Es handelt sich um schon bebaute Flächen, Grünflächen sowie einzelne Baulücken, die sich für die Errichtung von Wohngebäuden eignen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt, der nicht nur den bisherigen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ordnen soll, sondern auch einzelne Arrondierungen vornimmt. Zielsetzung ist neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf ein verträgliches Maß. Die vorhandenen, legalen Ferienwohnungen sollen dabei auch zukünftig Bestandschutz genießen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 besteht im Wesentlichen in der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Landkreises die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB verneint, da einzelne Ausbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen wurden.

* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), eröffnet die Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13b weiter zu führen. Dadurch wird es möglich auch Außenbereichsflächen zu überplanen, soweit diese unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Der Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und darf eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten. Diese Voraussetzungen sind im

Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 gegeben. Die Gemeinde stellt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf den neuen § 13b BauGB um. Ansonsten gelten die Regelungen des § 13a BauGB. Die Umstellung des Verfahrens erfolgt formell vor den Abwägungs- und Satzungsbeschluss. Da die Aufstellungsverfahren nach 13a und 13b sowohl formell als auch inhaltlich identisch sind, müssen aufgrund der Umstellung keine Verfahrensschritte wiederholt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 14.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum zwischen dem 11.04.2016 und 13.05.2016 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Bürger wurden einige, nicht wesentliche Änderungen vorgenommen: Klarstellend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, um Missverständnisse zu vermeiden. Im Zuge dieser Konkretisierung wurde auch die maximal zulässige Firsthöhe von ursprünglich 9,00 m geringfügig auf 8,50 m reduziert. Aufgrund der Stellungnahme des Landreises wurden darüber hinaus einzelne Baufelder angepasst und für einige Grundstücke die Grundflächenzahl geringfügig modifiziert.

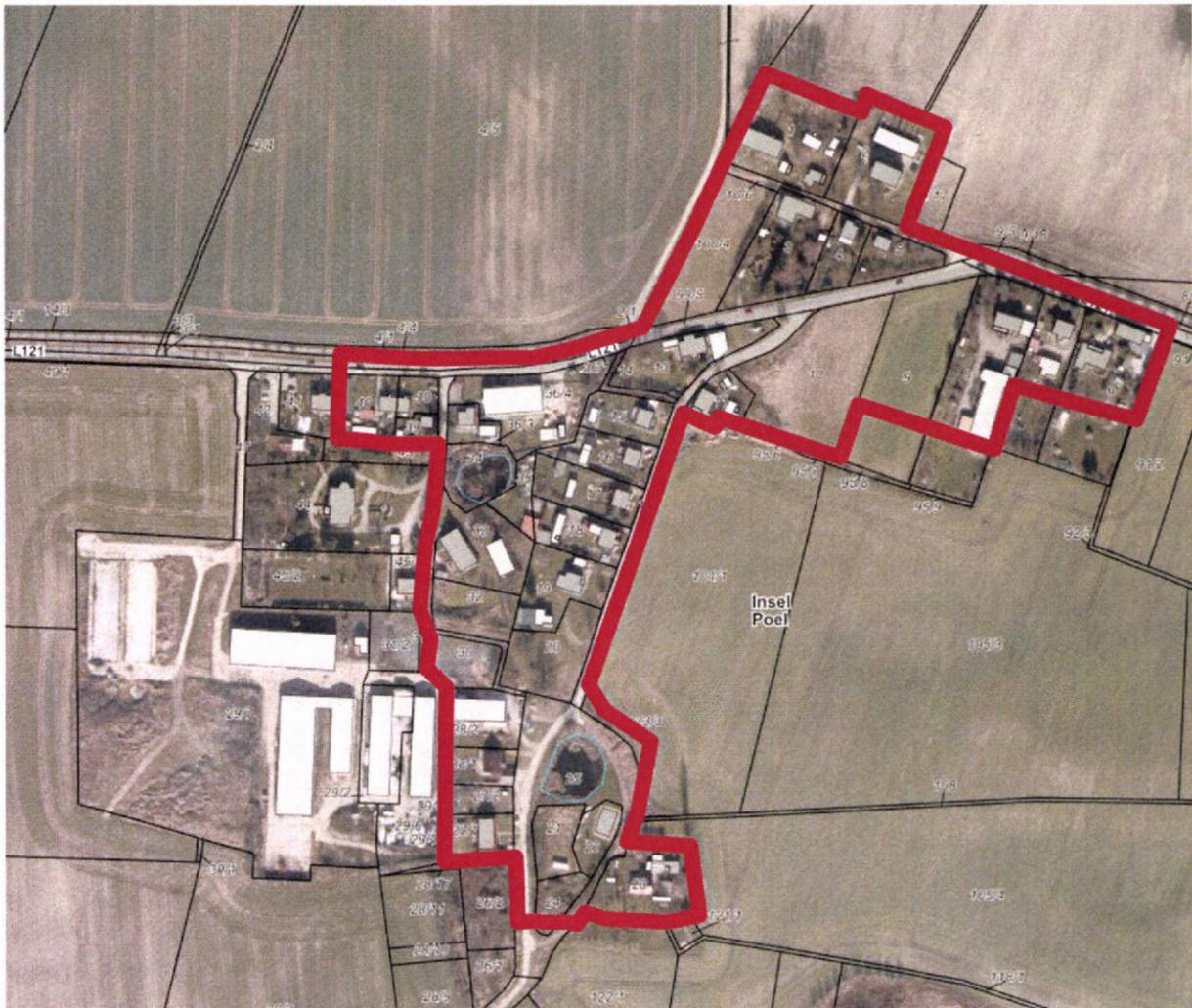
Da im Sinne des neuen § 13a BauNVO nunmehr auch Ferienwohnungen und selbstständige Ferienhäuser in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, entfällt die ursprünglich vorgesehene, grundstücksbezogene Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung").

Südlich der L 121 wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben" für ein vorhandenes Gewässer II. Ordnung festgesetzt. Für einen ursprünglich geplanten Fußweg wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenweg" festgesetzt. Dadurch soll verdeutlicht werden, dass angrenzende, gesetzlich geschützte Bäume nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wurden zwei gesetzlich geschützte Bäume im nördlichen Bereich als zukünftig entfallend gekennzeichnet. Auf dem Betroffenen Grundstück wurde eine zusätzliche Grünfläche für die notwendigen Ersatzpflanzungen festgesetzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Wangern befindet sich in zentraler Lage auf der Ostseeinsel Poel, etwa 2 km östlich von Timmendorf und etwa 1,5 km südwestlich des Hauptortes Kirchdorf an der L 121. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst im Wesentlichen den gesamten unbeplanten Bereich der Ortslage Wangern.

Lediglich im Westen der Ortslage wurden Flächen ausgegrenzt, die nicht unter die Nutzungskategorie des Allgemeinen Wohngebiets zu fassen sind bzw. bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Gutshof Wangern" überplant sind. Es handelt sich um eine touristische Anlage im Bereich des Gutshauses sowie um Nutzungen, die aus Lagerhallen, Werkstätten und zum Teil aus ungenutzten ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden bestehen.



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V, 2017)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Gemäß den Bestimmungen des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde, in der Fassung der 4. Änderung, die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 als allgemeine Wohngebiete und Grünflächen darstellt, wird das Entwicklungsgebot beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

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

Als Plangrundlagen dienen ein Lageplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, Stand 12/2015, die Topographische Karte Maßstab 1:10000, Geo Basis - DE/M-V, 2016, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in der aktuellen Fassung sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunktraum, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich darüber hinaus gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar. Als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes wird der Hauptort Kirchdorf definiert. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Dieser wird i.d.R. mit rd. 3 % bzw. rd. 6 % des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren definiert. Um dennoch in den von der Gemeinde festgelegten Entwicklungsschwerpunkten Kirchdorf und Wangern eine begrenzte Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere in Vorwerk mögliche Wohnbauflächen in Sondergebiete umgewidmet und somit reduziert. Die Gemeindevertretung am 04.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "Gutshof Vorwerk" beschlossen. Die überwiegenden Flächen sollen nunmehr in ein Ferienhausgebiet umgewidmet werden. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die freierwerdenden Kapazitäten an Wohneinheiten u.a. der Ortslage Wangern zuzuordnen. Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde ebenfalls am 04.09.2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. für den identischen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 12.1 eine Veränderungssperre beschlossen.

Durch die Planung wird lediglich im nördlichen Bereich, südlich der L 121, landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine einreihige Bebauung, die der Arrondierung und Abrundung der Ortslage dient. Alle übrigen Flächen im Geltungsbereich sind entweder schon bebaut oder es handelt sich um innerörtliche Brach- oder Gartenflächen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage Wangern befindet sich im Verlauf der L121, auf halbem Weg zwischen Timmendorf und Kirchdorf. Eine Alleinstraße aus noch jungen Bäumen führt aus beiden Richtungen kommend auf sie zu. Erschlossen wird das Dorf im Wesentlichen

durch die Dorfstraße L121 sowie durch die nach Süden abzweigende Gemein-
destraße in Richtung Hinterwangern. Im Norden und Westen werden Bereiche der
Ortslage jeweils durch Sandwege erschlossen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das alte Gutshaus, eine restau-
rierte Jugendstilvilla, die heute zu touristischen Zwecken genutzt wird. Das Gelände
wird über den an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wohnweg er-
schlossen.

Der östlich des Weges liegende Bereich des Plangebiets wird durch ein reetgedeck-
tes Wohngebäude der ursprünglichen dörflichen Bausubstanz geprägt. Ein dazu
gehöriges, ebenfalls reetgedecktes Nebengebäude, ist allerdings baufällig.

Im Südwesten der Ortslage wird die Bebauung vor allem durch ehemalige Stallanla-
gen geprägt. Diese werden derzeit zum einen von einer Metallbau- und
Yachtservice-Firma genutzt, die dort auch, an das Plangebiet angrenzend, ein Win-
terlager für Boote anbietet. Weitere Gebäude sind z.T. ungenutzt und in einem
schlechten baulichen Zustand, so dass sich im südwestlichen Bereich des Ortes Stö-
rungen des Ortsbildes feststellen lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgt in Richtung Süden der Abgrenzung
zwischen der ehemaligen Stallanlage und der vorhandenen Wohnbebauung an der
Gemeindestraße. Hier befinden sich auch mehrere Flächen, die als Brachflächen zu
charakterisieren sind. Ein Gebäude am südlichen Dorfteich wurde darüber hinaus
inzwischen abgerissen. Insgesamt ergibt sich daher in diesem südlichen Ortsrandbe-
reich ein mangelnder Siedlungszusammenhang. Zusätzlich ist festzustellen, dass die
brachgefallenen Flächen teilweise zur illegalen Müllablagerung genutzt werden, so
dass hier ein städtebaulicher Missstand vorliegt.

Entlang der Gemeindestraße ist auf der westlichen Seite ein geschlossener Sied-
lungszusammenhang entstanden, der sich im nördlichen Bereich in Richtung der
Bebauung im westlichen Ortseingangsbereich an der L 121 allerdings wieder auflöst.
Zusätzlich sind hier auf einem brachgefallenen Grundstück ruinöse Gebäude vor-
handen, die das Ortsbild erheblich stören.

Der nördlich der L 121 liegende Siedlungsteil wird durch einen Sandweg erschlos-
sen. Nördlich des Weges befindet sich als dominantes Gebäude ein
zweigeschossiges Wohnhaus mit dahinterliegenden Garagenanlagen. Ein weiteres
prägendes Gebäude ist die alte Schule, die sich allerdings in einem schlechten bauli-
chen Zustand befindet. Ein Gebäude, das ehemals ebenfalls in diesem Bereich
vorhanden war, wurde inzwischen einschließlich aller Nebengebäude abgerissen.

Entlang der L 121, innerhalb der Ortsdurchfahrt, lässt sich der Ort Wangern nur
durch die jeweils südlich der Straße vorhanden Bebauung in den Ortseingangsberei-
chen wahrnehmen. Der westliche Bereich erhält seine Prägung durch ein größeres
gewerblich genutztes Gebäude.

Als bestimmende Landschaftselemente im Siedlungsbereich sind die beiden Dorftei-
che, die sich zum einen östlich des Gutshauses, zum anderen im Süden der Ortslage
an der Gemeindestraße nach Hinterwangern befinden, zu charakterisieren. Die Tei-
che sind von Schilf- bzw. schmalen Wiesensäumen sowie Bäumen und Büschen
umgeben. Beide Gewässer unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß
§ 20 NatSchAG M-V. Der nördlich gelegene Teich wird allerdings teilweise bis in den

unmittelbaren Uferbereich genutzt. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Uferbereich zu, in dem Schuppen vorhanden sind.

Die Grundstücksfreiflächen sind der dörflichen Lage entsprechend groß. Überwiegend werden diese als Hausgärten oder Rasenflächen genutzt. In weiten Teilen der Ortslage ist jedoch auch eine hohe Anzahl an Nebengebäude auf den Grundstücken charakteristisch.

Die Ortslage ist in allen Richtungen von Ackerflächen umgeben und weist mit Ausnahme des Gutsparks, der Birkenreihe an der Dorfstraße sowie anderen vereinzelt Baumstandorten einen vergleichsweise geringen ortbildprägenden Baumbestand auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Wohnnutzung dominierend. Entsprechend der Lage des Ortes in einer Tourismusgemeinde sind daneben eine gastronomische Einrichtung und einige Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des westlichen Ortsrandes befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshauses ein Apartmenthotel, mehrere Ferienwohnungen sowie eine weitere gastronomische Einrichtung.

An der L 121 befindet sich eine größere Lagerhalle mit einer Verkaufseinrichtung und einer Wohnungsverwaltung.

Insgesamt lassen sich in der Ortslage Wangern nur wenig übergreifende bauliche Gestaltungsmerkmale feststellen. Die Fassaden der Wohnbebauung sind zumeist verputzt oder verklinkert. Bei den Dachformen handelt es sich überwiegend um Sattel- und Krüppelwalmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen.



Ehemals mit einem Wohnhaus bebaute Fläche im Norden des Plangebiets.



Innerörtliche Brachfläche im Süden des Plangebiets. Im Hintergrund bereits neu errichtete Wohngebäude westlich des Dorfteiches.



Ehemals mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück südlich des Dorfteichs.



Innerörtliche Brachfläche zentral im westlichen Plangebiet gelegen.



Nordöstliche Plangebietsfläche (Arrondierungsbereich).



Der nordöstlich gelegene Teich mit Uferbebauung auf der öffentlichen Grünfläche.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch das städtebauliche Konzept soll eine behutsame bauliche Bestandsentwicklung in der Ortslage Wangern sichergestellt werden.

Im Vordergrund stehen dabei eine stärkere städtebauliche Akzentuierung des südlichen Ortseingangsbereiches sowie die Schließung des Siedlungszusammenhanges im nordöstlichen Bereich unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung. Darüber hinaus sollen innerörtliche Brachflächen, die teilweise eine ortsbildstörende Wirkung entfalten, einer Bebauung zugeführt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des dem Bebauungsplan Nr. 29 zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Tatsache, dass Wangern - neben Kirchdorf - einen der räumlichen Schwerpunkte der Wohnfunktion im Gemeindegebiet darstellt. Dieser soll in einem bestimmten Maße entwickelt werden, muss darüber hinaus aber vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben bezüglich der zulässigen Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde vergleichsweise restriktiv begrenzt werden. Daneben sollen auch die zulässigerweise genutzten Ferienwohnungen berücksichtigt werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der besonderen Entwicklung des Ortes als Wohnschwerpunkt in einem intensiv touristisch genutzten räumlichen Umfeld.

Die bereits bebauten sowie die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der o.g. Zielsetzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO) da von dieser Nutzung aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen erhebliche Störungen ausgehen können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Unter diese Nutzungen fallen nunmehr gemäß § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen. Bestehende Nutzungsrechte werden daher nicht eingeschränkt. Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO werden aus diesem Grunde nicht mehr getroffen.

Die zulässigerweise betriebenen Ferienwohnungen genießen in dem zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 vorhandenen Umfang Bestandsschutz. Damit sind in Zukunft z.B. Renovierungen der vorhandenen Wohnungen zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) berücksichtigt einen örtlich festgestellten hohen Anteil von Nebengebäuden auf den in der Regel großen Grundstücken. Die Ausmaße der Haupt- bzw. Wohngebäude werden jedoch durch die festgesetzten Baufenster begrenzt. Da in der Ortslage erhebliche Unterschiede bezüglich der vorhandenen Grundstücksgrößen vorhanden sind, wird die GRZ vergleichsweise kleinräumig variierend zwischen 0,1 und 0,2 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (FH) von 8,50 m sowie einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Höhe der Gebäude am Bestand orientiert. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Da die Gemeinde aus raumordnerischen Gründen die Wohnbauentwicklung begrenzen muss, sind die Baugrenzen vergleichsweise eng gefasst. Dadurch soll verhindert werden, dass über die für eine Neubebauung vorgesehenen Standorte hinaus, weitere Wohngebäude errichtet werden. Aus demselben Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal eine Wohnung zulässig ist.

Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Beseitigung von Aufschüttungen und Abgrabungen, die bereits in der Vergangenheit durchgeführt wurden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine an das räumliche Umfeld angepasste Gestaltung des Ortes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden und Holzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptdachflächen 25°-50°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Nebendachflächen sowie bei Nebengebäuden und -anlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig.
- 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 Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung der überplanten Grundstücke ist mit der Dorfstraße L121, der in Richtung Hinterwangern verlaufenden Gemeindestraße sowie Stichstraßen im nördlichen und im westlichen Bereich gesichert und erfährt durch den Bebauungsplan keine Änderung. Alle neu bzw. wieder zu bebauenden Grundstücke grenzen an öffentliche Straßenräume.

Entsprechend der überörtlichen Verbindungsfunktion werden die L 121 und die Gemeindestraße in Richtung Hinterwangern als allgemeine Verkehrsflächen festgesetzt. Alle übrigen Wege werden aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 beträgt rund 8,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	60.500
Grünfläche	12.500
Verkehrsfläche	11.400
Wasserfläche	1.800
Plangebiet Gesamt	86.200

3. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Die Dimensionierung des Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, die in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erarbeitet wurde. Aus dieser geht hervor, dass zur Erstbrandbekämpfung die Tankfahrzeuge der Feuerwehren zum Einsatz kommen, während die Dauerbrandbekämpfung über den sich im Norden des Plangebietes befindenden

Teich erfolgt. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Wangern existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend über ein vorhandenes Pumpwerk in die Abwasserdruckleitung geführt. Von dort erfolgt die Überleitung zur Kläranlage in Kirchdorf.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstückspartikeln zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden.

Im Plangebiet selbst befindet sich nur ein kurzer Abschnitt eines Gewässers II. Ordnung. Dieser Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben" festgesetzt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e-on/e.dis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Ein Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist in Wangern nicht vorhanden. Die Heizungen werden vorwiegend mit Öl oder Flüssiggas betrieben. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Neuaufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen im Plangebiet nicht mehr zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz alternativer Energien zur Wärmeversorgung wie Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude beachtet werden.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallentsorgung der Flurstücke 28/2, 30 und 32 erfolgt über die Dorfstraße in Richtung Hinterwangern. Das Flurstück 28/2 liegt unmittelbar an dem Verkehrsraum. Von dem Flurstück 30 ist die Straße in einer Entfernung von rund 40 m über einen öffentlichen Weg zu erreichen. Die Entfernung des Flurstücks 32 beträgt rund 60 m. Somit ist die Müllentsorgung gesichert. Ein Sammelplatz für das Abstellen von Müllbehältern am Tage der Abholung wird an der Dorfstraße festgesetzt.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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.

Prinzipiell ist nur eine mögliche Immissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirkt zu erkennen. Diese besteht aus den Verkehrsimmissionen der Landesstraße 121, die durch Wangern verläuft und als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Im Bereich der Ortslage hat die Straße die Funktion einer innerörtlichen Hauptstraße, die der Erschließung der Anliegenden Grundstücke und Wohnwege dient.

Da es sich bei der Ortslage um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht. Die Neubebauung erfolgt vorsorglich in einem Abstand von mindestens 10 m zum öffentlichen Straßenraum. Daher sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die ehemaligen Stallanlagen im Süden des Dorfes werden nicht mehr durch Viehhaltung genutzt. Bei den vorhandenen gewerblichen Nachfolgenutzungen (z.B. Winterlager für Boote) geht die Gemeinde davon aus, dass etwaige Belastungen schon aufgrund der vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung in den jeweiligen Baugenehmigungen ausgeschlossen wurden, die für die Betreiber auch in Zukunft bindend sind.

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. 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. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und 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)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (Karte 3).
- Der Boden ist im Westen der Insel Poel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (Karte 6).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (Karte 7).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3- hoch bewertet (Karte 9).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als FFH-Gebiet (DE 1934-302) ausgewiesen (Karte 10).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet (Karte 11).
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (Karte 13).
- In Bezug auf die „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ (Karte III) sind keine konkreten Maßnahmen für den Bereich um Wangern verzeichnet.

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

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

- FFH- Gebiet DE 1934- 302 „Wismarbucht“, zu den Küstenbereichen westlich Entfernung von 2,3 km und östlich Entfernung von 1,1 km zum Plangebiet
- Vogelschutzgebiet DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt angrenzend an die Ortslage Wangern

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan bzw. der bereits durchgeführten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Für die Ausweisungen der Bauflächen erfolgte im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine ausführliche Untersuchung der FFH-/ SPA-Verträglichkeit. Eine Überschreitung des derzeitigen Maßes der Wirkungen der Ortslage Wangern wird durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes finden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer. Im Umfeld der Ortslage sind weitere geschützte Gewässer und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß in der Ortslage Wangern nicht übersteigen.

- Stehendes Kleingewässer „permanentes Kleingewässer, verbuscht, Weide“, Fläche 978 m² (NWM 09855)
- Stehendes Kleingewässer „permanentes Kleingewässer“, 733 m² (NWM 09847)

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden im Bebauungsplan Grünflächen um die genannten Biotope festgelegt, die einen zusätzlichen Puffer zu der umgebenden Bebauung darstellen.

5.3 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 vorhabenspezifischen 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 artenschutzrecht-

liche 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 Absatz 1 i.V.m. Absatz 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)

Die Ortslage Wangern ist maßgeblich geprägt durch die umgebenden Grünland- und Ackerflächen. Westliche des Plangebietes befinden sich ehemalige Stallanlagen.

Das Plangebiet selbst umfasst nahezu den gesamten besiedelten Bereich der Ortslage. Es handelt sich zumeist um Einzelhäuser mit entsprechenden Freiflächen. Des Weiteren sind zwei Kleingewässer sowie innerörtliche Brachflächen mit ruderalem Aufwuchs Teil des Plangebietes. Bestandteil der Freiflächen sind ebenso Einzelbäume oder Baumgruppen.

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine städtebauliche Ordnung und Arrondierung der Ortslage. Es werden Baulücken genutzt. Dabei handelt es sich um brachliegende Areale oder landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese neuen Bauflächen sind maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt der Potentialabschätzung.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich, sind vor allem Brutvögel, welche durch eine hohe Anpassungsfähigkeit an den Siedlungsraum gekennzeichnet sind, zu erwarten. Die vorhandenen potentiellen Biotopstrukturen bleiben größtenteils erhalten.

Baubedingt sind Scheuchwirkungen potentiell möglich.⁴ Diese sind allerdings als temporär und keinesfalls als erheblich einzustufen.

Eventuell notwendige Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Rastvögel

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Lage im Siedlungsraum besitzt das Plangebiet selbst keine Bedeutung für Rastvögel.

Aufgrund der Bestandssituation jedoch davon auszugehen, dass Rastvögel im Allgemeinen ca. 200 m Abstand zu vertikalen Störquellen einhalten. Es erfolgen keine Planungen außerhalb der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenze. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine FFH-/ SPA-Verträglichkeitsuntersuchung für den Bereich Wangern. Es sind demzufolge keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000- Schutzgebiete zu erwarten.

Säugetiere/Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen ein potentielles Habitat für Reptilien dar. Dabei wird allerdings nicht von einer bedeutsamen lokalen Population ausgegangen, da das Gebiet nur in Teilen geeignete Habitatstrukturen aufweist. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung der vorliegenden Planung sind jedoch auszuschließen, da in den geplanten Hausgärten neue Habitatstrukturen entstehen, die beispielsweise die Funktion als Migrationskorridor übernehmen. Zudem sind ausreichend gleichwertige Biotope als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer. Die Bereiche um die Gewässer werden Grünflächen dargestellt. Mit der hier betrachteten Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der beiden Gewässer. Das Plangebiet besitzt eine tendenzielle Funktion als Migrationskorridor zu umliegenden Gewässerstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umset-

zung der Planung nicht festzustellen, da Migrationskorridore in Teilen erhalten und neu geschaffen werden.

Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer. Die Bereiche um die Gewässer werden Grünflächen festgesetzt. Mit der hier betrachteten Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der beiden Gewässer. Aufgrund der Gewässerausprägung kann ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. 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. 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 Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer. Die Bereiche um die Gewässer werden Grünflächen dargestellt. Mit der hier betrachteten Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der beiden Gewässer. Aufgrund der Gewässerausprägung kann ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie 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 im Siedlungsraum 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 entfallen.

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

Im hier betrachteten Bebauungsplan werden Baufenster für zusätzliche Bebauung festgelegt. Einzelne Abbrucharbeiten von auffälligen Strukturen sind gesondert und außerhalb des Bebauungsplanes zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Artenschutzes zu beachten.

➤ Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Die im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellten neuen Bauflächen stellen sich aktuell u.a. als Gartenareale oder Landwirtschaftsflächen dar. Vereinzelt sind ggf. Gehölze bzw. Gehölzstrukturen zu entfernen. Gehölzbeseitigungen sind prinzipiell gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer. Im Rahmen der hier betrachteten Planung sind keine Eingriffe in die Gewässer selbst oder die umgebenden Bereiche vorgesehen.

➤ Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Großteil der Siedlungslage Wangern. Es handelt sich überwiegend um eine städtebauliche Überplanung des Bestandes. Im geringen Maße ist eine Verdichtung der Siedlungslage vorgesehen, durch die Nutzung von Baulücken innerhalb der bestehenden Ortsstruktur.

Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöhen sich. Die Habitatfunktion für potentiell vorkommende Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung von Flächen ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereichs und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Mit Umsetzung des Vorhabens treten hauptsächlich baubedingte Geräuschwirkungen auf die potentiell vorkommenden Arten auf. Diese sind allerdings nur temporär und keinesfalls als erheblich beeinträchtigend einzustufen, was allein schon in der Dimension der Baumaßnahme begründet liegt. Betriebsbedingte Geräuschwirkungen

sind zu vernachlässigen, da sie das derzeitige Maß der vorhandenen Geräuschbelastung der Ortslage Wangern nicht überschreiten.

- 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, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (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 (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.

5.4 Erfassung des Baumbestandes

Das Plangebiet umfasst nahezu die gesamte Siedlungslage Wangern. Die Aufnahme des Baumbestandes im Plangebiet ergab, dass keine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume vorhanden sind.

Da eine Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten sind, wurde bei der Festlegung neuer Baufelder und Neuausweisung von Wegen eingehend geprüft, ob nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume und/oder ihr Wurzelschutzbereich betroffen sind.

Die Planung erfolgte unter der Maßgabe dies zu vermeiden. Beispielsweise werden im Flurstück 20 sowie im Flurstück 21 (beide Flur 3, Gemarkung Weitendorf) die Baugrenzen so angeordnet, dass der Baumbestand geschont wird. Im Flurstück 27/2, Flur 3 Gemarkung Weitendorf erfolgt ebenso eine Neudefinierung der Baugrenze um nicht in den Wurzelbereich einer nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Esche einzugreifen.

Darüber hinaus wird der südliche Abschnitt des Flurstücks 37 Flur 3, Gemarkung Weitendorf in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiesenweg festgesetzt. Auf diese Weise wird ein Wegeausbau vermieden und der vorhandene nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand geschont.

Beseitigung von Bäumen

Im Flurstück 1/2, Flur 3, Gemarkung Weitendorf befinden sich zwei vitale Birken mit einem Stammumfang von 140 cm. Diese Bäume sollen gerodet werden um eine gleichmäßige und sinnvolle Anordnung der geplanten Wohnhäuser zu erreichen.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass erfolgt die Kompensation von Bäumen mit einem Stammumfang von 50-150 cm in einem Verhältnis 1:1.

Eingriff	Kompensationsumfang
2 Hängebirken (<i>Betula pendula</i>); jeweils StU. 140 cm	Pflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen

Als Voraussetzung zur Fällung ist gemeinsam mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich für die Rodung der zwei Hängebirken (*Betula pendula*) auf dem Flurstück 1/2, Flur 3 Gemarkung Weitendorf sind zwei einheimische hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität 3xv mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat auf dem Eingriffsflurstück zu erfolgen.

5.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2/2013, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Der hier betrachtete Geltungsbereich ist größtenteils von bereits vorhandener Bebauung gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Ortslage Wangern gesteuert werden. Da in der Vergangenheit mehrere Anfragen bzgl. der Bebaubarkeit von Grundstücken in der Ortslage Wangern gestellt wurden, ergibt sich die Notwendigkeit, die bauliche Entwicklung in Wangern zu steuern.

Entlang der Dorfstraße wird die Möglichkeit für 3 Baugrundstücke geschaffen. Aktuell werden diese Flächen als Acker (12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker- ACL) genutzt.

Die zusätzlichen Bauflächen an der Straße nach Hinterwangern befinden sich auf einer Fläche, welche als innerörtliche Brache (14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete-OBD) bezeichnet werden kann.

5.6 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Es erfolgt ein Lückenschluss zwischen bereits bebauten Bereichen. Es kommt zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb der Ortslage, die als gering angesehen wird. Dabei handelt es sich um bereits anthropogen überformte Bereiche. Mit der Nutzung von innerörtlichen Flächen folgt die Gemeinde dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der zusätzlichen Bauflächen erhalten.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Großteil der Siedlungslage von Wangern. Die Umgebung der Ortslage ist maßgeblich durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Großbauten, die jetzt teilweise gewerblich genutzt werden und teilweise ungenutzt sind.

Innerhalb der Ortslage befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer. Durch Festsetzungen zur Gestaltung der umgebenden Grünflächen sollen die Gewässer eine Aufwertung erfahren. Außerdem ist die Pflanzung von Sträuchern vorgesehen, die Nahrung bzw. Habitat für Brutvögel darstellen.

Des Weiteren sind einige gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Diese prägen das Landschaftsbild positiv.

Die private Grünfläche am Ortseingang aus Richtung Hinterwangern stellt sich derzeit als Brombeergebüsch dar. Hier wäre eine repräsentative Gestaltung wünschenswert.

Vorhandene Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes werden erhalten und zum Teil aufgewertet. Außerdem werden weitere Grünflächen geschaffen. Hierzu zählt eine straßenbegleitende Grüngestaltung sowie eine klare Definition der Grenze des Siedlungsraumes zu den umgebenden Ackerflächen durch Abstandsgrünflächen und Hausgartenbereiche.

Im Teil B - Text des Bebauungsplanes werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Der Landschaftsrasen ist mindestens 2- Mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2- Mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2- Mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der geschützten Kleingewässer und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume StU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Obst- und Laubgehölze zu verwenden. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" sind mehrreihige Hecken mit einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m durchzuführen. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.
- Als Ausgleich für die Rodung von zwei Bäumen auf dem Flurstück 1/2, Flur 3 Gemarkung Weitendorf sind zwei einheimische hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität 3xv mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat auf dem Eingriffsflurstück zu erfolgen.
- Auf bisher unbebauten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumscheiben für Baumstandorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtli-

chen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

- Pflanzliste 1: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rote/Schwarze Johannisbeere (*Ribes rubrum/nigrum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger/ Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
- Pflanzliste 2: Apfel (*Malus spec.*), Birne (*Pyrus spec.*), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Hain- Buche (*Fagus sylvatica*), Kirsche (*Prunus spec.*), Pflaume (*Prunus spec.*) Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).
- Pflanzliste 3: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*).

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. 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.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unte-

ren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan Nr. 29 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung wird auf die durch die Planung begünstigten Vorhabenträger umgelegt.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 19. 12. 2017


Die Bürgermeisterin