

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept.....	10
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
2.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	16
2.5 Verkehrserschließung und Stellplätze	17
2.6 Flächenbilanz	19
3. Ver- und Entsorgung	19
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	19
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	20
3.3 Energieversorgung	21
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	21
3.5 Telekommunikation	22
4. Immissionsschutz	22
5. Sonstiges	23
Umweltbericht	24
1. Einleitung	24
1.1 Allgemeines.....	24
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	24

1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	24
2.	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	25
2.1	Fachgesetze.....	25
2.2	Fachplanungen.....	25
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	27
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	29
3.2	Schutzgut Mensch	30
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	30
3.4	Schutzgut Boden	33
3.5	Schutzgut Wasser	34
3.6	Schutzgut Fläche.....	35
3.7	Schutzgut Luft und Klima.....	35
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	36
3.9	Schutzgut Landschaft.....	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	36
3.11	Störfälle	37
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen.....	37
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	37
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	37
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	39
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
5.	Eingriffsregelung	39
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	39
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	40
5.3	Eingriffsbilanzierung	43
5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	49
6.	Zusätzliche Angaben	51
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	51
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	52
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53

Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 14.03.2016 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Ferienhausgebiet Timmendorf Strand Süd“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 33 sollte laut Aufstellungsbeschluss nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der Vorentwurfsbearbeitung wurde deutlich, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB keine ausreichende Rechtssicherheit bietet. Aus diesem Grund soll das Regelverfahren zur Anwendung kommen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse wurde auch deutlich, dass die Bezeichnung als Ferienhausgebiet nicht zielführend ist. Im Planverfahren hat die Gemeinde sich entschieden, dem Bebauungsplan Nr. 33 die Gebietsbezeichnung „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ zu geben. Mit dem Begriff „Freizeitwohnen“ werden erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Feriengäste ausgeübt werden. Das Dauerwohnen ist unzulässig.

Die Absicht der Gemeinde, auch den östlich angrenzenden Parkplatz und dessen geplante südliche Erweiterung für Wohnmobilstellplätze mit in den Geltungsbereich aufzunehmen, wurde aufgegeben. Stattdessen soll dafür ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 für diesen nun ca. 4,6 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Freizeitwohnen dienen. Damit wird keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vorgenommen. Die Gemeinde will diesen Nutzungsmix in einem Sondergebiet nach § 10 BauGB, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ realisieren. Anlass für diese Planung ist die Tatsache, dass viele der ursprünglich als Wochenendhaus genutzten Gebäude im Laufe der letzten Jahrzehnte zum Ferienhaus umfunktioniert wurden. Die Gemeinde hält diese Entwicklung für gerechtfertigt und will mit dem Bebauungsplan die zukünftig notwendig werdende Modernisierung und Erweiterung der Gebäude generell und darüber hinaus die Möglichkeit einer Vermietung an wechselnde Feriengäste planungsrechtlich vorbereiten. Zusätzlich zu der Überplanung des bereits bebauten Gebietes soll eine jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches mit sechs bis acht Ferienhäusern entwickelt werden. Hier betreibt die Gemeinde eine Arrondierung, die bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes ist. An diese Fläche südlich angrenzend wird ein ca. 10 m breiter

Streifen der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Heckenpflanzung und die Pflanzung eines Krautsaumes, der zur Regenwasserversickerung als Mulde ausgebildet wird, als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist das Ziel verbunden, in diesem mit ursprünglich 110 Wochenendhäusern bebauten Gebiet eine Homogenität innerhalb einzelner Bereiche zu wahren bzw. zu erreichen. Aus diesem Grunde werden für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 entsprechende Grundflächenzahlen bzw. Grundflächen, Firsthöhen, Dachformen und -neigungen festgesetzt. Die geplanten Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude betreffen in erster Linie die Veränderung der Bausubstanz in massives Mauerwerk und die Veränderung der Dachform, um eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Das Plangebiet im Südosten der Ortslage umfasst eine in den 1960er Jahren entstandene Wochenendhaussiedlung. In den letzten Jahrzehnten hat sich diese Siedlung derart entwickelt, dass ein Großteil der Gebäude als Ferienhäuser genutzt wurde und wird. Einige Gebäude wurden saniert und ausgebaut. Andere werden mit der alten Bausubstanz genutzt oder stehen leer. Nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg entsprechen die notwendigen baulichen Maßnahmen, um eine zeitgemäße Bausubstanz für das Freizeitwohnen zu schaffen, nicht dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Es besteht daher ein Planungserfordernis, dem die Gemeinde Ostseebad Insel Poel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ nachkommt. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes hat die Gemeinde zur Sicherung der Planung am 15.10.2018 gemäß § 14 i.V.m. §§ 16 und 17 BauGB eine erneute Veränderungssperre beschlossen. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird in dem ehemaligen Wochenendhausgebiet eine bauliche Entwicklung möglich, die eine Aufwertung dieses Teils der Ortslage durch die Schaffung zeitgemäßer, den Anforderungen an eine moderne Bauweise entsprechender Gebäude für das Freizeitwohnen ermöglicht.

In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 BauGB und als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Darstellung der Wohnbaufläche handelt es sich um eine Flächenunschärfe in der Nutzungsdarstellung. Diese Unschärfe wird nun mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes behoben. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 16.10.2017. Ergänzungen erfolgten am 18.12.2017 und 12.03.2018.

Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Naturschutzes geprüft und in dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 dargestellt.

Mit dem Vorentwurf wurde im April/Mai 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- die Unterteilung zwischen Wochenendhäusern- und Ferienhäusern ist entfallen; statt dessen wurde der Begriff des Freizeitwohnens definiert,
- Reet ist als Dacheindeckung entfallen, die zulässigen Dachformen wurden auf Sattel- und Krüppelwalmdächer reduziert,
- Klinker als zulässiges Fassadenmaterial wurde ergänzt,
- nach Auswertung des Geotechnischen Untersuchungsberichtes wurde das Plangebiet mit dem Planzeichen 10.2 PlanZV „Fläche für die Regelung des [...] Wasserabflusses“ umgrenzt; die Regenwasserableitung wurde präzisiert,
- die maximal zulässigen Grundflächen in den Reihenhausbereichen wurden vereinheitlicht,
- ein Gewässerschutzstreifen wurde ergänzt,
- der gesetzliche Waldabstand von 30 m wurde eingetragen,
- Aussagen zum gesetzlichen Baumschutz nach Landesrecht und kommunaler Baumschutzsatzung wurden präzisiert,
- Aussagen zum Artenschutz wurden ergänzt: vor jeglichem Eingriff in die Gebäudesubstanz ist von den privaten Eigentümern eine fachgutachterliche Begutachtung notwendig,
- die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Biotopplan wurde ergänzt,
- die Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes wurde auf 10 m verbreitert; es wurde die Anlage eines Krautsaumes integriert, der als Versickerungsmulde für das vom Acker abfließende Regenwasser ausgebildet werden soll,
- im Umweltbericht wurde der Ausgleich über ein externes Ökokonto festgesetzt.

Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.10.2019 bis zum 12.11.2019 durchgeführt. Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf wurden in den Plan eingearbeitet:

- Es wurden die Flurstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten fortlaufend nummeriert und die Flurstücke benannt, zugunsten derer die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden. Für diese Flächen wurde festgesetzt, dass die Errichtung von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig ist.
- Es wurden im Südwesten des Plangebietes Baugrenzen auf zwei Flurstücken herausgenommen, da sich diese im gesetzlichen Waldabstand von 30 m befinden. Dieser Bereich wurde gekennzeichnet.
- Ein weiterer Bereich wurde gekennzeichnet, der zwar im Waldabstand liegt, aber für den eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zugelassen werden kann.
- Die Baugrenzen auf den Flurstücken 206-208 wurden verschoben, um einen Anbau auf dem Flurstück 206 mit in die Baugrenze aufzunehmen.
- Auf dem Flurstück 206 wurde eine private Zuwegung zur Pflege der Hecke eingearbeitet.
- Es wurde festgesetzt, dass das SO 2 davon ausgenommen ist, mindestens einen und maximal zwei überdachte/nicht überdachte PKW-Stellplätze zu errichten.
- Die Eingriffsbilanzierung wurde um die Höhe der optionalen Versiegelungen (maximal 20 m²) durch eine Satellitenempfangsstation ergänzt.

- Am südlichen Plangebietsrand sind aufgrund der formalen Überschneidung mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) Ergänzungen in die Ausführungen zur Kompensationsmaßnahme der Heckenpflanzung aufgenommen worden.
- In den Aussagen der Hinweise zur Eingriffsregelung gab es Ergänzungen zur Anwendung und Bewertung.
- In der Ausgleichsdarstellung wird das Kompensationsdefizit nun durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen.
- Die Ausführungen zum gesetzlichen Baumschutz und die Darstellung konkurrierender Festsetzungen durch die Baugrenzen wurden ergänzt.
- Zusätzliche Beispiellarten für die vorgesehenen Bäume innerhalb des Plangebietes wurden aufgenommen.
- Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung wurde ergänzt und präzisiert.
- Die Ausführungen zu den Regelungen von baulichen Anlagen innerhalb des Küstenschutzstreifens und zu ggf. notwendigen Ausnahmeanträgen wurden erweitert.
- Zusätzliche Aussagen zu den Regelungen von baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes wurden getroffen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen

Die Ortslage Timmendorf Strand, zugehörig zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel, befindet sich an der Westküste der Insel Poel. Die Insel Poel ist eine ca. 36 km² große Insel in der Ostsee nördlich der Hansestadt Wismar. Seit 1997 ist die Insel staatlich anerkannter Erholungsort und 2005 wurde der Gemeinde der Titel Ostseebad verliehen.

Timmendorf Strand befindet sich ca. 700 m westlich der Ortslage Timmendorf und ist über die Landesstraße L 121, die aus Richtung Festland/Wismar kommend über

Kirchdorf verläuft, erreichbar. Die Entfernung von Timmendorf Strand nach Wismar beträgt ca. 20 km und nach Kirchdorf, den Hauptort der Insel, ca. 5 km.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße „Tau'n Lüchttorm“ und den sich daran anschließenden Parkplatz, im Osten durch den gemeindlichen Parkplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen durch ein Ferienhausgebiet. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke des ehemaligen Wochenendhausgebietes im Südosten der Ortslage Timmendorf Strand und hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

Die Insel Poel besitzt mit Ausnahme der Siedlungsflächen den Schutzstatus als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet-special protected area). Große Teile der Küsten- und Wasserbereiche um die Insel Poel sind als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet) ausgewiesen. Es sind in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Schutzgebiete vorhanden:

- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“,
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtlich befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches, die das ehemalige Wochenendhausgebiet umfassen, im Innenbereich. Die durch die Gemeinde geplanten baulichen Änderungen und Erweiterungen entsprechen jedoch nicht dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Über das bereits bebaute Gebiet hinaus soll an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine ca. 4500 m² große Fläche entlang der Erschließungsstraße, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, mit überplant werden. Es besteht daher ein Planungserfordernis, dem die Gemeinde Ostseebad Insel Poel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ nachkommt. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes hat die Gemeinde zur Sicherung der Planung am 15.10.2018 gemäß § 14 i.V.m. §§ 16 und 17 BauGB eine erneute Veränderungssperre beschlossen.

In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 BauGB und als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Ergänzungen erfolgte am 16.10.2017, 18.12.2017 und 12.03.2018. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden am Vorentwurf wurde bereits durchgeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, vom 10.09.2018; die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

Laut RREP WM befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Außerdem befindet sich der Vorhabenstandort laut LEP M-V und RREP WM

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusschwerpunktraum,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie
- im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz.

Die Insel Poel ist an das regional bedeutsame Radroutennetz mit Verbindung an die Europäischen Fernradwege angeschlossen. Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist erklärtes Ziel des RREP WM. Die vorliegende Planung entspricht dieser Vorgabe.

Die Insel Poel stellt wegen der Zugehörigkeit Natura 2000-Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Planungsraum dar. Die Flächen der Naturschutzgebiete gehören zu Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Insel Poel gehört in den Biotopverbund im weiteren Sinne.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 06.05.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in folgendem Eigentum:

- Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ mit Ausnahme der südlichen bisher unbebauten, jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche: Privateigentum und Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Teilfläche des Sondergebietes SO 1 im Süden des Plangebietes, die jetzt noch landwirtschaftlich genutzt wird: Gemeindeeigentum sowie privates Eigentum
- Verkehrsflächen: Gemeindeeigentum

Die Kosten für die Planung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen werden in Teilen von der Gemeinde, von der BImA und von Privatpersonen getragen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang der Ortslage Timmendorf Strand, südlich der örtlichen Erschließungsstraße Tau'n Lüchttorm. In östliche Richtung grenzen der gemeindliche Parkplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, im Süden ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen Wohngebäude und eine Ferienhaussiedlung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Bestandteil der Schutzgebiete „Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)“ „Wismarbucht“ und „Europäisches Vogelschutzgebiet“ „Wismarbucht und Salzhaff“. Die Entfernung zum Hafen von Timmendorf Strand und damit zur westlichen Küste der Insel Poel beträgt ca. 300 m.



Blick von Osten auf das Plangebiet



Blick vom Ortseingang Timmendorf Strand in das Plangebiet



Blick von Norden über Buswendeschleife in das Plangebiet



Blick von Südosten nach Südwesten über die Erweiterungsfläche im Süden

Das Plangebiet ist ca. 4,6 ha groß und hat derzeit einen Bestand von 110 Hauptgebäuden in Form von Einzel- und Reihenhäusern mit Nebenanlagen. Die Gebäude sind in den 1960er Jahren als Wochenendhäuser errichtet worden. Im Laufe der letzten 30 Jahre erfolgte in vielen Wochenendhäusern eine Umnutzung zu Ferienhäusern.

Die Bausubstanz reicht von sanierten Gebäuden über Altbaubestand bis hin zu baufälligen leerstehenden sogenannten Bungalows. Große Bereiche sind mit Einzelhäusern bebaut, drei Teilbereiche mit Reihenhäusern. Die Einzelhäuser lassen sich auf einige wenige Haustypen reduzieren. Diese sind heute aufgrund vieler An- und Umbauten zum Teil schwer zu erkennen. Die Grundfläche beträgt bei diesen Gebäuden ca. 40 m² bis ca. 80 m², die Grundstücke sind zwischen ca. 250 m² und 600 m² groß. Auch bei den Reihenhäusern ist ein Grundtyp vorhanden, der ebenfalls mehr oder weniger starke Veränderungen durch Anbauten erfahren hat. Die Grundfläche beträgt hier ca. 30 m² bis 40 m², die Grundstücke sind ca. 80 m² bis 200 m² groß.

Das Gebiet wird von befestigten und unbefestigten Wegen erschlossen. Auf den meisten Einzelhausgrundstücken kann zumindest ein Fahrzeug parken. Für weitere PKW und die PKW der Reihenhäusergrundstücke gibt es die Möglichkeit, auf dem benachbarten örtlichen Parkplatz zu parken. Im Süden des Plangebietes gibt es eine vom Acker abgegrenzte Fläche, die als reservierter Parkplatz für ca. fünf PKW ausgewiesen ist. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebietsfläche überplant.

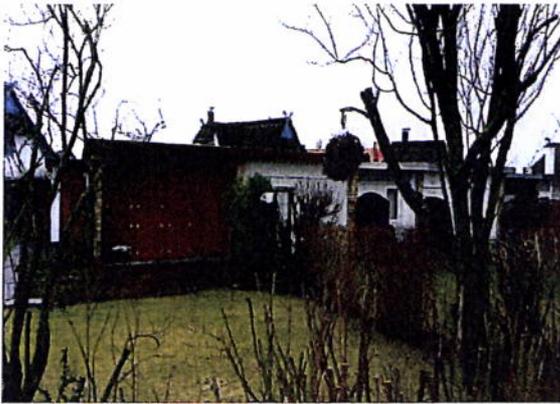
Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und mit Anlagen für die Telekommunikation ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten und Fahrzeuge der Feuerwehr gesichert. Es existiert eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Müllabfuhr wird durch Abholung der Abfallbehälter realisiert.



vorherrschender Haustyp in dem SO 1,
hier Fischerstieg



abweichende Bebauung im SO 1 am Fischerstieg



Reihenhaus im SO 2 zwischen Rösenstieg und Fischerstieg



Reihenhaus im SO 2 am Fischerstieg



Reihenhaus im SO 2 am Nah'n Kliff



Reihenhaus im SO 2 am Nah'n Kliff

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Planverfahren hat die Gemeinde sich entschieden, dem Bebauungsplan Nr. 33 die Gebietsbezeichnung „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ zu geben. Mit dem Begriff „Freizeitwohnen“ werden erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Feriengäste ausgeübt werden. Das Dauerwohnen ist unzulässig.

Das städtebauliche Konzept besteht in der Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Freizeitwohnen dienen. Damit nimmt die Gemeinde ausdrücklich keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vor. Die Gemeinde will diesen Nutzungsmix in einem Sondergebiet nach § 10 BauGB, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ realisieren. Anlass für diese Planung ist die Tatsache, dass viele der ursprünglich als Wochenendhaus genutzten Gebäude im Laufe der letzten Jahrzehnte zum Ferienhaus umfunktioniert wurden. Die Gemeinde hält diese Entwicklung für gerechtfertigt und will mit dem Bebauungsplan die zukünftig notwendig werdende Modernisierung und Erweiterung der Gebäude generell und darüber hinaus die Möglichkeit einer Vermietung an wechselnde Feriengäste planungsrechtlich vorbereiten. Zusätzlich zu der Überplanung des bereits bebauten Gebietes soll eine jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches mit sechs bis acht Ferienhäusern entwickelt werden. Hier betreibt die Gemeinde

eine Arrondierung, die bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes ist. An diese Fläche südlich angrenzend wird ein ca. 10 m breiter Streifen der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Heckenpflanzung und die Pflanzung eines Krautsaumes, der zur Regenwasserversickerung als Mulde ausgebildet wird, als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist das Ziel verbunden, in diesem mit ursprünglich 110 Wochenendhäusern bebauten Gebiet eine Homogenität innerhalb einzelner Bereiche zu wahren bzw. zu erreichen. Aus diesem Grunde werden für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 differenzierte Grundflächenzahlen bzw. Grundflächen, Firsthöhen, Dachformen und -neigungen festgesetzt. Die geplanten Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude betreffen in erster Linie die Veränderung der Bausubstanz in massives Mauerwerk und die Veränderung der Dachform, um eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird in dem ehemaligen Wochenendhausgebiet eine bauliche Entwicklung möglich, die eine Aufwertung dieses Teils der Ortslage durch die Schaffung zeitgemäßer, den Anforderungen an eine moderne Bauweise entsprechender Gebäude für das Freizeitwohnen ermöglicht.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 werden in der Ortslage Timmendorf Strand im Wesentlichen die Flächen entwickelt, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Wochenendhäusern aus den 1960er Jahren bebaut sind sowie eine sich südlich daran anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche entlang des Weges Nah'n Kliff. Dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend, soll in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 das Freizeitwohnen in Gebäuden, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, und in Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, möglich sein. Aus diesem Grund werden der gesamte Bestand und eine im Süden hinzukommende Fläche als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Für weitere Differenzierungen werden die Sondergebiete laufend nummeriert von SO 1 bis SO 2. Das SO 1 wird durch Einzelhäuser charakterisiert, das SO 2 durch Reihenhäuser.

Mit dem Begriff „Freizeitwohnen“ wird den jetzigen und den sich in Zukunft fortsetzenden Veränderungen im Plangebiet Rechnung getragen. Die Entwicklung, dass als Wochenendhäuser genutzte Gebäude mehr und mehr zu Ferienhäusern und damit für die Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis umfunktioniert wurden, zeichnete sich in den letzten Jahrzehnten bereits ab und wird sich in Zukunft noch verstärken. Die Gemeinde nimmt in diesem Bebauungsplan ausdrücklich keine Wichtung für die beiden Nutzungen als Wochenendhaus und Ferienhaus vor, sondern bezeichnet beide Nutzungsarten als „Freizeitwohnen“.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind Erschließungswege zulässig. Dabei ist die verkehrliche Infrastruktur auf ein notwendiges Maß zu beschränken und damit die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

In dem SO 1 sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen touristischen Bedarf, wie z. B. ein Café oder ein Zeitungskiosk, ausnahmsweise zulässig. Diese Einrichtungen sollen keinen zusätzlichen Verkehr oder Lärmbelastigungen generieren, sondern aufgrund ihrer Größe und Lage zu einer Verbesserung der Versorgung und des sozialen Gefüges innerhalb des Gebietes beitragen.

Maß der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan Nr. 33 wird bis auf eine Ergänzungsfläche der Bestand überplant. Für die seit den 1960er Jahren rechtmäßig errichteten Gebäude innerhalb einer ehemaligen Wochenendhaussiedlung wird der momentane Zustand der Bauwerke durch den Bestandsschutz geschützt. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich Maße für die bauliche Nutzung, die sich sowohl am Bestand orientieren als auch dem Planungsziel der Gemeinde entsprechen, Modernisierungen und Erweiterungen an den Gebäuden zuzulassen.

Für die Ermittlung der Grundfläche, die je Grundstücksfläche zulässig ist, wurde jedes Grundstück des Plangebietes mit dem derzeit vorhandenen Bestand berechnet. Danach ergeben sich für das SO 1 (Einzelhäuser) Teilbereiche, die jeweils eine ähnliche Bebauung aufweisen und denen innerhalb des SO 1 entsprechende Grundflächenzahlen (GRZ) zugeordnet werden können. Da die Bereiche im SO 1 sich nur durch die GRZ unterscheiden, wird auf eine weitere Differenzierung innerhalb der laufenden Nummerierung verzichtet. In dem SO 2 (Reihenhäuser) können die Grundstücke in drei Teilbereiche zusammengefasst werden. In diesen werden aufgrund der geringen Grundstücksgrößen maximale Grundflächen (GR) festgesetzt. In dem SO 1 sind für die Grundstücke GRZ von 0,3 und 0,4 zulässig und werden in dem Teil A – Planzeichnung festgesetzt. In dem SO 2 sind je Reihenhausegment Grundflächen von maximal 36 m² zulässig und werden in den Nutzungsschablonen in dem Teil A – Planzeichnung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden, aber gleichzeitig genug Raum für Veränderungen an und Neubau von Gebäuden gegeben werden.

In dem Plangebiet soll eine zeitgemäße, ortsangepasste Entwicklung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Gebäuden nach heutigem Raumempfinden ermöglicht werden. Es wird daher an der Eingeschossigkeit festgehalten, aber der Dachausbau ermöglicht. Die Gemeinde hat sich mit dem Überwiegen der flachgeneigten Satteldächer im vorhandenen ehemaligen Wochenendhausgebiet auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, diese Homogenität mit der vorliegenden Planung nicht zu manifestieren, sondern eine Veränderung hinsichtlich der Dachlandschaft zumindest im SO 1, in dem Einzelhäuser vorhanden bzw. geplant sind, zuzulassen. In dem SO 1 sind daher Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m zulässig. In dem SO 2, in denen sich die Reihenhäuser befinden, soll aufgrund der Beibehaltung der Reihenhäuserstruktur auch die Dachform dieser Hausform angepasst bleiben. Es sind Flachdächer mit einer maximalen Firsthöhe von 3,5 m zulässig. Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhen sowie der festgesetzten Sockelhöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m. Zur Herstellung der überbaubaren

Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,5 m ausgeglichen werden.

In dem SO 1 wird die Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Bei der Firsthöhe von 7,5 m ist ein Dachausbau möglich. In dem SO 2 sind aufgrund der maximalen Firsthöhe von 3,5 m nur eingeschossige Gebäude ohne Dachausbau möglich.

Die Mindestgrundstücksgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Das entspricht in etwa der jetzt vorherrschenden durchschnittlichen Grundstücksgröße, die auch in Zukunft durch Grundstücksverkäufe nicht verringert werden soll. Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine geringere Größe besaßen.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser in dem SO 1 oder als Hausgruppen in dem SO 2 errichtet. Die Hausgruppe bezeichnet eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden besteht. Die Hausgruppen in dem Plangebiet werden aus Reihenhäusern gebildet. Die Länge dieser Hausgruppen darf 50 m nicht überschreiten, was aufgrund der Grundstücksgrenzen und der festgesetzten Baugrenzen gegeben ist.

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind je selbstständigem Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Das ergibt sich aus dem Gebietscharakter und den entsprechend geringen Grundflächen der Gebäude, aus der zum Teil bereits hohen Verdichtung mit Gebäuden und aus dem beschränkten Angebot an Parkflächen innerhalb des Plangebietes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ beträgt im SO 1 0,3 und in zwei Teilbereichen im Norden des Plangebietes aufgrund der dichteren Bebauung im Bestand 0,4. In dem SO 1, in denen Einzelhäuser zulässig sind, werden umlaufende Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich, soweit es städtebaulich sinnvoll ist, am Bestand. Das bedeutet, dass die vorhandenen Gebäude sich bis auf einige Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen befinden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen werden als Teil der Hauptanlage der GRZ I zuzuordnen. Auf den meisten Grundstücken kann ein Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 3,0 m, auf einigen auch von 5,0 m eingehalten werden. In den Bereichen im Bestand, in denen die 3,0 m auf dem eigenen Grundstück nicht einzuhalten sind, ist in Zukunft mit Baulasten in der öffentlichen Verkehrsfläche oder auf den Nachbargrundstücken zu arbeiten. Auf dem Flurstück 148 im nördlichen Teil des SO 1 wird die Baugrenze ohne Rücksicht auf den Gebäudebestand festgesetzt, da hier von einem Abriss der vorhandenen Gebäude ausgegangen wird.

In dem SO 2, das durch Reihenhäuser geprägt ist, werden die Baugrenzen mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten direkt um den Bestand festgesetzt. Das resultiert aus

den schon maximal ausgenutzten Grundstücksflächen, die eine signifikante Erweiterung der Gebäude bzgl. der Grundfläche nicht zulassen. Die überbaubare Grundstücksgrenze wird außerdem über eine maximale Grundfläche von 36 m² definiert. Es wird weiterhin festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Größe von 16 m² außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden dürfen und diese bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Eine Modernisierung der vorhandenen Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Sollte für diese Flächen ein von der Reihenhausbebauung abweichendes Konzept vorliegen, wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig werden.

In dem Fall, dass Festsetzungen bzgl. Baugrenzen, GRZ und GR konkurrieren, ist das bestimmende Maß jene Festsetzung, die die stärkeren Einengungen hervorruft.

Der Gebäudebestand in dem Plangebiet wurde im Laufe der Jahrzehnte entsprechend den Bedürfnissen der Nutzer individuell erweitert. Somit ist heute neben den Hauptgebäuden eine Vielzahl von Nebenanlagen in Form von Garagen, Schuppen etc. vorhanden. Um diese Situation städtebaulich zu ordnen, wurden die folgenden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen getroffen.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens ein und maximal zwei überdachte/nicht überdachte PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Davon ausgenommen ist das SO 2 im Südwesten des Plangebietes. Carports werden als überdachte PKW-Stellplätze mit maximal einer geschlossenen Seite definiert. Weitere PKW-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist auch der Anbau eines maximal 10 m² großen Gebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport zulässig. Diese Anbauten gelten als Nebengebäude. Alleinstehende Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig.

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m².

2.5 Besonderheiten durch küstennahe Lage und Lage am Küstenwald

Hochwasserrisikogebiet „Küstengebiet West“

Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenküste Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangsbelastung zu beachten. Dieser Bereich befindet sich laut Hochwasserrisikomanagement im Risikogebiet „Küstengebiet West“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenküste Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangsbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,2 m über NHN. Die Seegangsbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente der baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,7 m über NHN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,7 m über NHN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden: Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anböschungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenauflauf zu kehren.

Küstenschutzstreifen und Küstenschutzgebiet

Gemäß § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da sich in der vorliegenden Planung in diesem Bereich jedoch Gebäudebestand und ein neu zu bebauendes Grundstück befinden, werden auch innerhalb des Küstenschutzstreifens Baugrenzen festgesetzt. Eine Ausnahme bilden ein Grundstück und ein teilweises Grundstück im Südwesten des Plangebietes, in dem die Baugrenzen aufgrund des überlappenden gesetzlichen Waldabstandes entfernt worden sind. Für Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken (Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen) sind Ausnahmeanträge an den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu stellen.

Gemäß § 89 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG M-V) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Gemäß § 107 LaWG M-V ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) die hierfür zuständige Behörde.

Gesetzlicher Waldabstand

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Mit dem Erlass „Hinweise zu Stellungnahmen in Bebauungsplänen mit Waldabstandsproblematik vom 04.10.2016 und den Ergänzungen vom 08.06.2017 wurde die untere Forstbehörde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V angewiesen, die dargestellten Baugrenzen bzw. Baufelder im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m (Flurstück 163 und 164, Flur 2, Gemarkung Timmendorf) abzulehnen. Die Baugrenzen wurden auf dem Flurstück 164 vollständig entfernt bzw. auf dem Flurstück 163 an den gesetzlichen Waldabstand von 30 m angepasst. Die vorhandenen, betroffenen Gebäude sind im Plan als Bestandsgebäude gekennzeichnet. Für die vorhandenen Gebäude gilt der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange, wie die Gebäude selbst Bestand haben. Veränderungen, die die Identität der Gebäude berühren (z. B. Nutzungsänderungen,

Erweiterungen, Abriss mit Neubau) sind aufgrund der Waldabstandsunterschreitung nicht zulässig. Gemäß § 10 LWaldG M-V wird das Einvernehmen für Veränderungen an vorhandenen Bestandsgebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m nicht erteilt.

Für die Baugrenzen auf den Flurstücken 169, 170, 171, 172, 173, 186/1 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf, kann gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zugelassen werden, da durch die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 164 und 304, Flur 2, Gemarkung Timmendorf, bereits eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes gegeben ist und durch die Ausweisung von Baugrenzen keine neue Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m und somit keine weitere Beeinträchtigung des Schutzzweckes eintritt.

2.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über die 2. Änderung der Gestaltungssatzung für das Wochenendhausgebiet Timmendorf vom 31.03.2003. Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an dieser Satzung.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in Timmendorf Strand, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

In dem Sondergebiet SO 1 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Für die Sattel- und Krüppelwalmdächer ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. In dem Sondergebiet SO 2 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Als Dacheindeckung sind Bitumenbahnen, Kunststoff, Kies oder begrünte Dächer zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig.

Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Die Dacheindeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit rotem/rotbraunem Klinker auszuführen. Die Farbauswahl bzgl. der Klinker ergibt sich aus den Backsteingebäuden mit rotem Mauerwerk, die historisch in dieser Region typisch waren und sind. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Fachwerkhäuser sind unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden 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 Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Metallzaun mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen zulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z. B. Thuja) sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt maximal 1,2 m. Die zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete beträgt maximal 2,0 m.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,4 m² zulässig.

Aufgrund der Nähe zur Ostsee werden außerdem die folgenden Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsämtes Lübeck in die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen übernommen:

- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

2.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die Wege Nah'n Kliff, Fischerstieg und Rösenstieg von der innerörtlichen Erschließungsstraße Tau'n Lüchtorm aus erschlossen. Die Wege sind durchschnittlich ca. 3,0 m breit. Die Flurstücke der Verkehrsflächen, in denen sich die Wege befinden, sind deutlich breiter. Hier sind Maße von 5,0 – 7,0 m vorzufinden. Die Wege sind nicht ausgebaut und zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Sand- bzw. Schotterwege. Es wird davon ausgegangen, dass die Wege in ihrer jetzigen Beschaffenheit erhalten bleiben, aber regelmäßig entsprechend den Anforderungen an die ortsübliche Nutzung ausgebessert werden. Da die Breite des Straßengrundstückes an fast allen Stellen über die reale Breite des Sand-/Schotterweges hinausgeht, bestehen

hier Möglichkeiten zur Vergrößerung des Lichtraumprofils. Der zu erwartenden höheren Frequentierung kann zu gegebenem Zeitpunkt mit der Wiederherstellung der tatsächlichen Wegeflurstücke durch Heckenrodung etc. entsprochen werden.

Grundstücke, die nicht direkt an den o. g. Wegen liegen, werden über private Nachbargrundstücke erschlossen, die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen sind. Diese Flächen werden fortlaufend nummeriert und die Flurstücke benannt, zugunsten derer die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden. Für diese Flächen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig ist.

Die schon vorhandenen bebauten Grundstücke sowie auch die Flächen mit geplanter Bebauung befinden sich an den vorhandenen Wegen und haben somit eine Zufahrtmöglichkeit. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich auf den Anliegerverkehr beschränken. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens ein und maximal zwei überdachte/nicht überdachte PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Davon ausgenommen ist aufgrund der geringen Grundstücksgrößen das SO 2 im Südwesten des Plangebietes. Weitere Parkmöglichkeiten haben Anlieger und Gäste auf dem benachbarten gemeindlichen Parkplatz.

Eine Aufweitung der Verkehrsfläche des Weges „Nah´n Kliff“ im Südosten des Plangebietes, die derzeit mit Bäumen und Rasen bewachsen ist und z. T. als Parkfläche genutzt wird, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt. Die Gemeinde wird durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Nutzung als Parkplatz unterbleibt.

Gegenüber dem Entwurf wurde im Süden des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Zuwegung“ zwischen dem Weg Nah´n Kliff und Hecke ergänzt. Dieser Weg soll ausschließlich als Zugang zur Hecke bei anfallenden Pflegemaßnahmen dienen.

Alle Flurstücke der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußweg“ befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 beträgt ca. 4,5 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sondergebiete, die der Erholung dienen, SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“	38000
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	5500
Grünfläche, Heckenanpflanzung	2200
gesamt	45700

3. Ver- und Entsorgung

Die schon vorhandenen bebauten Grundstücke sowie auch die Flächen mit geplanter Bebauung des SO 1 und SO 2 befinden sich an den vorhandenen Wegen und haben somit generell Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungsleitungen. Lediglich die Erschließung der 6 - 8 Gebäude im Süden des Plangebietes erfordert eine Verlängerung der Schmutzwasserleitung.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar. Im Plangebiet besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen (Wasserversorgungsleitungen), die in den Jahren 2000 bis 2005 komplett hergestellt wurden. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit dem Zweckverband Wismar abgeschlossenen Vereinbarung vom 06.07./02.11.2017 als gesichert. In weniger als 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein

Vertragshydrant (V3) mit einer Entnahmemenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Plangebiet besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen (Schmutzwasserkanäle, die zum Klärwerk Kirchdorf führen), die in den Jahren 2000 bis 2005 komplett hergestellt wurden. Lediglich für die geplanten 6 – 8 Ferienhäuser im Süden des Plangebietes müsste die Schmutzwasserleitung in der Straße Nah'n Kliff weiterverlegt werden (ca. 80 bis 100 m). Die Art der technischen Ausführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

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

Die kleineren Reihenhausgrundstücke im Südwesten des Plangebietes sind an eine Regenwasserleitung angeschlossen, die über ein Privatgrundstück in Richtung Westen verläuft und in die Ostsee entwässert.

Die Gemeinde weist auf die Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Untersuchungsberichtes des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, 11.04.2019, hin. Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden acht Rammkernsondierungen im Plangebiet mit einer Teufe von maximal 3,0 m durchgeführt. Anhand der Baugrundaufschlüsse wurde in Laboruntersuchungen näherungsweise der Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden ermittelt. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet Geschiebelehm und -mergel sowie an einigen Sondierungspunkten Sandlagen in unterschiedlichen Mächtigkeiten (nördlicher Bereich der Straße „Nah'n Kliff“) anzutreffen sind. Die Sickerwege sind durch den oberflächennahen Geschiebelehm/-mergel eingeschränkt.

Eine Versickerung von Regenwasser ist daher nicht im direkten Gründungsbereich von Gebäuden durchzuführen. Als Versickerungsanlage werden Zisternen, Mulden, Rigolen oder Rohr-Rigolen-Systeme empfohlen. Eine Schachtversickerung ist nicht möglich. Das Gelände im Bereich der Versickerungsmulde muss so ausgebildet werden, dass ein Überlaufen der Versickerungsanlage zu keinen Schäden an den Gebäuden führt. Eine Überlaufmöglichkeit in eine Vorflut sollte bei möglichen geplanten Versickerungsanlagen vorgesehen werden.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unverriegelt zu belassen.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS Netz GmbH sichergestellt. Im Plangebiet sind Leitungen und Anlagen vorhanden. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände einzuhalten, d. h. sie dürfen weder freigelegt noch überbaut und müssen von Bepflanzung freigehalten werden. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Diese Erweiterung ist rechtzeitig zu beantragen.

Auf dem nordöstlich angrenzenden gemeindlichen Parkplatz befindet sich der Standort eines Flüssiggasbehälters der Firma PrimaGas GmbH, der die Versorgung des Plangebietes mit Gas sicherstellt.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist die Aufstellung oberirdischer Öl- und Gasbehälter als nicht zulässig festgesetzt.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für Hausmüll gewährleistet. Durch die geringe Wegbreite und kleine Kurvenradien können einige Abschnitte nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit werden die Abfallbehälter am Tag der Abholung von den Bewohnern zu Sammelplätzen gebracht. Diese Sammelplätze werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung“ ohne die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom Deutschland GmbH und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Anbietern zu führen. Die Telekom verfügt bereits über Telekommunikationslinien in dem Plangebiet. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 33 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen. Der innerörtliche Verkehr in Timmendorf Strand wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung dar.

Nachfolgend werden mögliche Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet wirken können, beurteilt.

- Das Plangebiet liegt an der örtlichen Erschließungsstraße Tau'n Lüchttorm, die die Fortsetzung der Landesstraße L121 ist und in Richtung Hafen führt. Die Straße ist am Ortseingang mit dem Verkehrszeichen 325.1 „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches“ gekennzeichnet und bedeutet für den Fahrzeugverkehr, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Parkplätze sind im Ort nur für Anwohner, Feriengäste und Fischer einschließlich einiger Behindertenparkplätze vorhanden. Lkw bis 7,5 t befahren die Straße nur zur Belieferung der Versorgungseinrichtungen bzw. zur Müllentsorgung. Der Verkehr in der Ortslage wurde demzufolge auf ein Minimum reduziert.
- Auf der nördlichen Seite der Straße gegenüber des Plangebietes befindet sich ein Wohnmobilstell-/Parkplatz. Die Gemeinde hat direkt angrenzend an diesen Wohnmobilstell-/Parkplatz die Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 8 einschließlich aller Änderungen umgesetzt. Die Plangebiete (Sondergebiete Campingplatz und Ferienhausgebiet) sind vollständig bebaut bzw. genutzt. Es gab in der Vergangenheit keine Nutzungskonflikte.
- Zwischen der Straße Tau'n Lüchttorm und dem Plangebiet befindet sich eine Buswendeschleife. Laut Fahrplan des ZOB Wismar verkehren hier fünf Busse täglich, die durch ein saisonales Angebot ergänzt werden.

Die Gemeinde kommt nach Prüfung o. g. Lärmquellen zu dem Ergebnis, dass diese hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden können und sieht es als nicht erforderlich an, eine schalltechnische Untersuchung für den Nachweis durchzuführen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Freizeitwohnen dienen. Die Gemeinde nimmt keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die ausschließlich durch

den Eigentümer genutzt werden, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vor. Zu erwartende Probleme, die sich aus Lärmbelästigungen der unterschiedlichen Nutzung ergeben könnten, werden hier vernachlässigt, da sie bei Auftreten ordnungsrechtlich gelöst werden sollen. Ein Ansteigen des PKW-Verkehrs durch An- und Abreise ist durch die Nutzer zu tolerieren.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle und zugelassenen Pflanzenschutzmitteln entsprechend den europäischen Vorschriften und Richtlinien, sind im ländlichen Raum von den Nutzern der Wochenend- und Ferienhäuser zu tolerieren.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes (im Nordosten angrenzend an das Plangebiet) befindet sich eine Anlage (Flüssiggasverbrauchslager), die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde. Die Anlage hat Bestandsschutz.

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

5. Sonstiges

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 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) 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 fünf 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.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für den Bebauungsplan Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Timmendorf Strand im Westen der Insel Poel und umfasst überwiegend eine bestehende Wochenend- bzw. Ferienhausanlage und einen geringen Anteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 4,6 ha. Es grenzt im Norden an die Straße Tau'n Lüchtorm und weitere Ferienwohnnutzung sowie an einen Wohnmobilstellplatz. Im Osten und Süden schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes ein Parkplatz. Ebenso setzt sich die Ferienhausbebauung westlich des Plangebietes fort.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 für diesen nun ca. 4,6 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Freizeitwohnen dienen. Damit wird keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vorgenommen. Die Gemeinde will diesen Nutzungsmix in einem Sondergebiet nach § 10 BauGB, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ realisieren. Anlass für diese Planung ist die Tatsache, dass viele der ursprünglich als Wochenendhaus genutzten Gebäude im Laufe der letzten Jahrzehnte zum Ferienhaus umfunktioniert wurden. Die Gemeinde hält diese Entwicklung für gerechtfertigt und will mit dem Bebauungsplan die zukünftig notwendig werdende Modernisierung und Erweiterung der Gebäude generell und darüber hinaus die Möglichkeit einer Vermietung an wechselnde Feriengäste planungsrechtlich vorbereiten. Zusätzlich zu der Überplanung des bereits bebauten Gebietes soll eine jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches mit sechs bis acht Ferienhäusern entwickelt werden. Hier betreibt die Gemeinde eine Arrondierung, die bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes ist. An diese Fläche südlich angrenzend wird ein ca. 10 m breiter

Streifen der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Heckenpflanzung und die Pflanzung eines Krautsaumes, der zur Regenwasserversickerung als Mulde ausgebildet wird, als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

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

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

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

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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 (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),

- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran (derzeitige Ackerfläche im Süden) werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden ist im Westen der Insel Poel als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- 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 (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als FFH-Gebiet (jetzt: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet.
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).
- Die Bereiche angrenzend an das Plangebiet sind als Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes ausgewiesen (siehe Karte II, GLRP WM, 2008). Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ sowie als „Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur“ mit einer hohen Funktionsbewertung verzeichnet (siehe Karte IV, GLRP WM, 2008).
- Die an die bestehende Bebauung in Timmendorf Strand angrenzenden Bereiche sind als „Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen“ dargestellt (siehe Karte V, GLRP WM, 2008).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Ebenso wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen.

Die bestehende Wochenend-/Ferienhausnutzung ist im Plangebiet schon seit mehreren Jahrzehnten vorhanden. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA-Gebietes ausgenommen.

Generell kann von einer Verträglichkeit der übergeordneten Fachplanungen mit der hier betrachteten Planung ausgegangen werden. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen. Diese sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Fachgutachten

Mit dem Entwurf liegt nun ein Geotechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH vor. Ausführliche Informationen zur Schutz- und Regenwasserentsorgung sind im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 3.2 und unter Behandlung der Schutzgüter Wasser und Boden (Punkte 3.4 und 3.5) im Umweltbericht zu finden.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als SO 2-Wochenendhausgebiet und Wohnbaufläche dargestellt. Parallel erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Im Rahmen dieser Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Es ist wie auch im Flächennutzungsplan als Sondergebiet und Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Insel Poel besitzt mit Ausnahme der Siedlungsflächen einen SPA- Schutzstatus. Die Küstenbereiche sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH-Gebiet) ausgewiesen. Es sind in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Schutzgebiete vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 50 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (unmittelbar angrenzend bzw. kleine Überschneidung mit dem Plangebiet im südlichen Bereich vorhanden)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht.

Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH-Gebiet) wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Hier geht es hauptsächlich um die Fragestellung, ob durch die Erweiterung der Wochenend- bzw. Ferienhäuser ein Tatbestand hervorgerufen wird, der eine vollständige Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich macht. Somit liegt der Schwerpunkt der Vorprüfung in der Untersuchung der Auswirkungen der Erhöhung der touristischen Kapazität und der damit verbundenen Strandnutzung. Im Ergebnis werden die Erhöhung als gering und die bestehenden touristisch ausgebauten Strandbereiche als ausreichend eingestuft. Eine weitere vertiefende Verträglichkeitsprüfung wird damit als nicht notwendig erachtet. Diese Einschätzung wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gemäß der Stellungnahme vom 15.11.2019 mitgetragen.

Für das flächendeckende Europäische Vogelschutzgebiet liegt eine SPA-Verträglichkeitsprüfung vor. Ausgenommen vom Schutzstatus sind die Siedlungsräume. Allerdings gibt es im Bereich der Erweiterungsflächen für das Freizeitwohnen eine geringfügige Überschneidung mit dem Vogelschutzgebiet. Im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung liegt der Schwerpunkt auf der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme und der Erhöhung der touristischen Nutzung. Aufgrund der formal bestehenden Flächenüberschneidungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Hauptprüfung durchgeführt. Im Ergebnis ist auch hier aufgrund der bestehenden Nutzungen und geringfügigen Erweiterungen der Übernachtungskapazitäten nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele des Europäischen Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Geschützte Biotope

Es handelt sich um die städtebauliche Ordnung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes und die Einbeziehung einer jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche anschließend an die bestehende Bebauung. Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden. Dementsprechend sind keine direkten Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

Im Umfeld des Plangebietes sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope im Küstenbereiche vorhanden. Des Weiteren ist auf dem östlich angrenzenden Parkplatz als Abschluss eine Hecke im Bestand, die gesetzlichen Schutzstatus besitzt.

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen dieser geschützten Biotope. Es handelt sich um eine bestehende Wochenend-/Ferienhaussiedlung dementsprechend sind bereits anthropogene Störungen vorhanden. Durch die Überplanung der vorhandenen Wochenend-/Ferienhausanlage, auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Erweiterung in südliche Richtung, werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Ebenso wird von Seitens der unteren Naturschutzbehörde auf keine Betroffenheit hingewiesen. Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass den im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Aussagen gefolgt wird.

Gewässerschutzstreifen

Die Gemeinde hat sich entschlossen, die Baugrenzen innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m generell beizubehalten. Es sind entsprechende Ausnahmeanträge für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen zu stellen. Teilweise sind die Baugrenzen jedoch innerhalb des Küstenschutzstreifens aufgrund des überlappenden gesetzlichen Waldabstandes entfernt worden.

Der Hinweis, dass die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V nicht für den Innenbereich gelten, wird zur Kenntnis genommen, trifft aber auf die hier betrachtete Planung nicht zu, da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Im Falle der Errichtung bzw. wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des auf der Planzeichnung gekennzeichneten Küstenschutzstreifens sind im Zuge der Genehmigungsfreistellung entsprechende Ausnahmegenehmigungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer bzw. Bauherren bei der UNB einzuholen. Dieser Hinweis auf das Stellen von Ausnahmeanträgen wird in den Planunterlagen gegeben.

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlichen geändert werden.

Waldbelange

Im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Küstenwaldbereich. Daraus resultierend befindet sich ein sehr kleiner Teilbereich des Plangebietes innerhalb des einzuhaltenden 30 m-Waldabstandes. Es handelt sich ausschließlich um einen Teilbereich mit Ferien- bzw. Wochenendhäusern im Bestand. Es wurden in Vorbereitung der Satzungsunterlagen im Südwesten des Plangebietes Baugrenzen auf zwei Flurstücken herausgenommen, da sich diese im gesetzlichen Waldabstand von 30 m befinden. Dieser Bereich wurde ebenso in der Planzeichnung gekennzeichnet, ebenso wie der gesetzliche Waldabstand von 30 m.

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Wochenendhausanlage, die zu DDR-Zeiten entstanden ist. Teilweise ist aktuell Ferienhausnutzung in der Anlage vorhanden. Im Süden des Plangebietes werden zur Arrondierung der Anlage landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Freizeitwohnen“ erfolgt eine geringfügige planungsrechtliche Anpassung an die geänderte Nutzung des Gebietes. Dabei geht es auch um die Schaffung der Möglichkeit der Modernisierung und geringfügigen Erweiterung der Wochenend-/Ferienhausanlage. Somit ist mit der Umsetzung der Planungsziele mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

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

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

Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V

Die Gehölze entlang der Verkehrswege besitzen teilweise einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. Nach der Bestandsaufnahme und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind die bestehenden Gartenbereiche innerhalb des Wochenend-/Ferienhausgebietes als Hausgarten zu werten. Aufgrund dieser Einschätzung ergibt sich für eine Vielzahl der Bäume kein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V, da Bäume in Hausgärten mit Ausnahme der Arten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen von den Regelungen des § 18 NatSchAG M-V ausgenommen sind. So ergibt sich für nur wenige Bäume, zumeist Buchen innerhalb der Gartenanlagen ein §18-Schutzstatus.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 ist kein Ausbau der Verkehrswege vorgesehen. Dementsprechend sind keine Fällungen in diesem Bereich notwendig.

In Bezug auf die geschützten Bäume innerhalb der Gartenbereiche ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes theoretische Möglichkeiten für eine Beeinträchtigung von Bäumen. Gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Zu einer möglichen Beschädigung gehören auch Eingriffe in den Wurzelbereich (=Kronentrauf+1,50 m Abstand). Die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind in der Planzeichnung einschließlich der dazugehörigen Wurzelschutzbereiche dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für die Erweiterung der baulichen Anlagen geschaffen. Die Realisierung in einzelnen Bereichen ist jedoch mit dieser Planung nicht zwingend verbunden. Die Notwendigkeit für Beeinträchtigung von geschützten Bäumen mit der Umsetzung der Planungsziele ist nicht zwangsweise gegeben. Es gibt auf den einzelnen Grundstücken Möglichkeiten, bauliche Veränderungen ohne Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes durchzuführen. In der Planzeichnung sind Baugrenzen dargestellt, die größtenteils für die Bestandsgebäude geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bieten. In wenigen Fällen überschneiden sich die ebenfalls dargestellten Wurzelschutzbereiche der gesetzlich geschützten Einzelbäume mit den Baugrenzen. Im Falle dieser konkurrierenden Festsetzungen ist das bestimmende Maß jene Festsetzung, die die stärkeren Einengungen hervorruft. Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan trifft dies auf die Bestimmungen des Baumschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V zu. Ein Verweis zum gesetzlichen Baumschutz einschließlich einer Beschreibung der unzulässigen Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches sind bereits unter den Hinweisen enthalten. Die dargestellten Baugrenzen entbinden nicht von dieser gesetzlichen Regelung. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen ist eine Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde einzuholen. Sollte diese Baumaßnahme mit Eingriffen verbunden sein, die gegen die Bestimmungen des gesetzlich verankerten Baumschutzes verstoßen, kann keine Genehmigungsfreistellung erteilt werden. Dann wird die Gemeinde den Antragsteller an den Landkreis verweisen, um dort eine entsprechende Ausnahmegenehmigung einzuholen. Der mit dem Entwurf vorhandene Hinweis zum § 18 NatSchAG M-V wurde zum Satzungsbeschluss aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2019 um Ausführungen zu Ausnahmegenehmigungen ergänzt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Kommunale Baumschutzsatzung

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

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

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

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

Nicht unter diese Satzung fallen:

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

Gemäß § 4 der kommunalen Baumschutzsatzung ist es verboten:

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Gehölze vorhanden, die gemäß der benannten kommunalen Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese Bäume befinden sich teilweise in der im Bebauungsplan dargestellten Baumgrenzen. Sind Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unvermeidbar, ist auf der nachgeordneten Planungsebene beispielsweise im Zusammenhang mit einer Genehmigungsfreistellung für Um- und Anbauten eine entsprechende Ausnahme bzw. Befreiung bei der Gemeinde einzuholen.

Ein entsprechender Hinweis mit Verweis auf die kommunale Baumschutzsatzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten.

Gemäß der in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung sind in der Grünfläche „Abschirmgrün“ standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Hierzu zählen Baumarten wie Eiche, Linde, Ahorn und Buche.

Geschützte Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der genannten 11 Tierarten (Anhang IV FFH-RL) sowie 5 Pflanzenarten (BArtSchV) auszuschließen. Auch für die geschützte Flechtenart Echte Lungenflechte ist das Plangebiet nicht relevant.

Geschützte Tiere

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Durch die vorliegende Prüfung soll festgestellt werden, ob durch die Umsetzung der Planungsziele des hier betrachteten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44

BNatSchG Abs. 1 eintreten werden und ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich sind. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde eine Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- *Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) sind vor Abriss bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgutachtliche Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorhandensein von Fledermausquartieren) sind geeignete Maßnahmen vom Gutachter aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- *Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.*

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2019 wird die Einschätzung der vorliegenden Potentialabschätzung mitgetragen.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst.

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine bestehende Wochenend-/Ferienhausanlage sowie einen geringen Anteil an ackerbaulich genutzten Flächen. Diese besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Demzufolge ist von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt auszugehen.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Timmendorf Strand folgende Bodentypen verzeichnet: Niedermoor/ Erdniedermoor (Erdfen)/ Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die Überbauung mit einer Wochenend-/Ferienhausanlage bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch zusätzliche Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes nur in geringem Maße für An- und Umbauten sowie für Neubauten innerhalb der Baugrenzen

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

Mit dem Entwurf liegt nun ein Geotechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH (Gägelow, 11.04.2019) vor. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet Geschiebelehm und -mergel sowie an einigen Sondierungspunkten Sandlagen in unterschiedlichen Mächtigkeiten (nördlicher Bereich der Straße „Nah'n Kliff“) anzutreffen sind. Die Sickerwege sind durch den Geschiebelehm/-mergel stark eingeschränkt. Eine Versickerung von Regenwasser ist daher nur mit Einschränkungen möglich, jedoch nicht im direkten Gründungsbereich von Gebäuden durchzuführen. Als Versickerungsanlage werden Mulden, Rigolen oder Rohr-Rigolen-Systemen empfohlen. Eine Schachtversickerung ist nicht möglich. Das Gelände im Bereich der Versickerungsmulde muss so ausgebildet werden, dass ein Überlaufen der Versickerungsanlage zu keinen Schäden an den Gebäuden führt. Eine Überlaufmöglichkeit in eine Vorflut sollte bei möglichen geplanten Versickerungsanlagen vorgesehen werden.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit ≤ 2 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 450 m entfernt.

Eine zentrale Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Klärung der Niederschlagswasserentsorgung wird derzeit ein Bodengutachten erarbeitet. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die bestehende Versickerung auch weiterhin möglich ist. Bei der Versickerung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten ist die Versickerung nur mit Einschränkungen möglich. Die im Gutachten vorgeschlagenen Versickerungsanlagen sind unter Punkt 3.4 Schutzgut Boden benannt.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw.

unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Überplanung einer bestehenden Wochenend-/Ferienhäusanlage. Zur Arrondierung der Anlage wird ein schmaler Ackerstreifen einbezogen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll die Möglichkeit für die Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude und für Neubauten innerhalb der Baugrenzen geschaffen werden. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die zusätzlichen Flächenanteile für Überbauung bzw. Versiegelung sind in Anlage I dargestellt. Das Sondergebiet SO 2 umfasst Bereiche mit Reihenhäusern mit einer bereits starken Verdichtung. Aus diesem Grund werden hier keine Möglichkeiten zur flächenmäßigen Erweiterung gegeben. Ein neuer Flächenverbrauch erfolgt nur im Bereich der Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes. Es handelt sich um eine Ergänzung um ca. 7 Häuser als Arrondierung der bestehenden Ortslage. Dementsprechend handelt es sich überwiegend um eine Nutzung von bereits bebauten Flächen mit einer geringfügigen Erweiterung. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die aktuelle Ausprägung, in Bezug auf klimarelevante Faktoren, wird nur kaum verändert. Mit der vorliegenden Planung wird keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und umfasst überwiegend eine bestehende Wochenend-/ Ferienhausanlage. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Arrondierung der Anlage durch die Ergänzung um ca. 7 weitere Häuser vorgesehen. Als südlicher Abschluss des Plangebietes ist eine freiwachsende, naturnahe Hecke vorgesehen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits aktuell Teil des Siedlungsraumes, der geringfügig entlang einer bestehenden Erschließung erweitert wird. Der Charakter der bestehenden Anlage wird kaum verändert. Die geplante Heckenpflanzung wirkt sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus. Generell ist durch die Modernisierung eine Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten.

Mit der Festsetzung Pkt. 4.2 soll die Möglichkeit offengehalten werden, mittels einer Satellitenempfangsstation die Versorgung des Plangebietes mit Internet, Fernsehempfang etc. herzustellen. Es ist eine Satellitenanlage als Option vorgesehen, die nur geringfügig größer ist als eine Anlage für ein übliches Einfamilienhaus. Diese soll in Bodennähe auf einer befestigten Fläche aufgestellt werden. Die Versiegelung beträgt max. 20 m² und wird in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen. Durch die hier behandelte Festsetzung wird die Errichtung von Satellitenanlagen an den einzelnen Gebäuden nicht mehr nötig. Dies verhindert ggf. störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

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

3.11 Störfälle

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

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es werden Teile des Siedlungsraumes sowie ein schmaler Streifen Intensivacker überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeumbauten zu geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeumbauten kommt es zu Verlusten von hauptsächlich Gartenstrukturen mit einer verhältnismäßig geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt innerhalb des besiedelten Raumes bzw. im direkten Anschluss daran befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 werden Um- bzw. Ausbauarbeiten an den bestehenden Wochenend-/Ferienhäusern sowie die Ergänzung von weiteren Gebäuden ermöglicht. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden überwiegend bereits bebaute Bereiche überplant. Des Weiteren erfolgt eine Arrondierung der Ferienhausanlage um ca. 7 Häuser entlang einer bestehenden Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes. Das Plangebiet wird deutlich durch eine Hecke von der umgebenden Landschaft und den Natura 2000-Gebieten abgegrenzt werden. Der Konflikt der formalen, flächenmäßig geringfügigen Überschneidung zwischen Europäischem Vogelschutzgebiet und Plangebiet wird in einer SPA-Verträglichkeitsprüfung untersucht. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Heckenpflanzung mindert zudem die Störwirkungen von Licht, Lärm und menschlicher Präsenz.

Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 33 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Überplanung und geringfügigen Erweiterung der bestehenden Wochenend-/Ferienhausanlage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Hochwasserschutzgebiet. In den Festsetzungen im Teil B -Text und in den Hinweisen wird darauf gesondert eingegangen, so dass Überschwemmungen durch bauliche Vorkehrungen vermieden werden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Parkplatz für Tagestouristen. Eine Fläche im südlichen Anschluss daran wird bereits temporär als Stellplatz für Wohnmobile genutzt und soll im Zuge eines weiteren Bebauungsplanes (Nr. 40) als Wohnmobilstellplatz im Zusammenhang mit weiteren Änderungen der Infrastruktur in der Ortslage ausgewiesen werden.

Abgesehen von der touristischen Entwicklung in der Ortslage Timmendorf Strand sind auch in weiteren Ortslagen die Ergänzung der touristischen Unterkünfte und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Kumulative Wirkungen werden im Rahmen der notwendigen FFH-Prüfungen (Summationsprüfung) beachtet.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes besitzt diese keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch die geringfügigen baulichen Erweiterungen sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Wochenend-/ Ferienhausanlage, die jedoch aufgrund des Bauzustandes und der Ausstattung auf Dauer nicht mehr attraktiv ist und sich daraus ein städtebaulich nicht akzeptabler Zustand ergeben würde. Mit dem Bebauungsplan geht es um Neubau, Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten, um einen zeitgemäßen Standort für das Ferienwohnen zu entwickeln.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte ihr Gunspotential nutzen und touristisch attraktive Angebote schaffen. Die Entwicklung wurde bereits mit den vorangegangenen Änderungen des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Ortslage Timmendorf Strand mit unmittelbarem Anschluss an Strand- und Küstenbereiche ist damit insbesondere Schwerpunkt für die touristische Nutzung. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Weiternutzung und Modernisierung einer bestehenden Wochenend- und Ferienhausanlage sowie um eine Erweiterung um ca. 7 Gebäude am südlichen Plangebietsrand. Dies steht im Zusammenhang mit der Neuordnung anderer touristischer Angebote in Timmendorf Strand. Angrenzend an das hier betrachtete Plangebiet befindet sich ein Parkplatz. Dieser soll um Wohnmobilstellplätze in südliche Richtung erweitert werden. Dafür sollen auf dem bestehenden Wohnmobilstellplatz in zentraler Lage weitere andere touristische Nutzungen etabliert werden.

Aufgrund dieser Neuordnung innerhalb der gesamten Ortslage wird auf eine weitere Untersuchung von Alternativstandorten an dieser Stelle verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch

vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Timmendorf Strand an der Westküste der Insel Poel.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen aufgelistet. Wohnbebauungs und Ferienhausgebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben. Als Grundlage für die Erarbeitung dienten zum einen Begehungen und zum anderen die Darstellungen des Managementplans zur Biotopkartierung (Karte 1a, Blatt 2 Aktueller Zustand Biotoptypen).

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	3
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	6
2.7.3	BBJ	Jüngere Einzelbäume	*	
3.1	KG	Halophile Pionierfluren und Salzgrünland	3	6
3.3.5	KSI	Intensiv genutzte Sandstrand der Ostsee	1	1,5
3.4.2	KDW	Weißdüne	3	6
3.3.12	KSE	Geröll- und Blockstrand	3	6
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer und trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
13.9.5	PZC	Campingplatz	0	0,5
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0,2 - 0,8
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz	0	0
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	0	0
14.9.7	OWM	Mole/Wellenbrecher	0	0

* Baumschutz erfolgt entsprechend den Regelungen der Baumschutzkompensation

Biototypen innerhalb des Plangebietes

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein schmaler Streifen der angrenzenden Ackerflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Wertstufe: 0/Biotopwert: 1

13.9.6 Ferienhausgebiet (PZF)

Der östliche Teil des durch die Wochenendhausbebauung geprägten Bereichs in Timmendorf Strand wurde bereits zu DDR-Zeiten bebaut. Bei den Gebäuden handelt es sich größtenteils um einfache, relativ kleine, eingeschossige Gebäude. Die Gartenbereiche sind durch Zierrasen, Ziergehölze, wie Koniferen, und einzelne Bäume geprägt. Als Einfassung der einzelnen Grundstücke dienen hauptsächlich Hecken, wie beispielsweise Liguster, und verschiedenartige Zaunanlagen. Die Verkehrswege sind unbefestigt.

Wertstufe: 0/Biotopwert: 0,2 - 0,8

Erläuterung: Der durchschnittliche Biotopwert errechnet sich gemäß HzE nach der Formel 1-Versiegelungsgrad. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden für die bestehende Bebauung verschiedene Bereiche mit unterschiedlich dichter Bebauung identifiziert. Innerhalb der Wochenend- bzw. Ferienhauseanlage sind Abschnitte mit Einzelhäusern vorhanden, die Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,4 aufweisen und Abschnitte mit Reihenhäusern und einer hohen Verdichtung. Hier liegt der Versiegelungsgrad bei bis zu 80%.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Südwestlich des Plangebietes beginnt ein Küstenwaldbereich, der sich in südliche Richtung fortsetzt. Der Waldbereich ist durch verschiedene Laubgehölze wie Erle und Kastanie charakterisiert. Außerdem ist eine Durchmischung mit Ahornjungaufwuchs vorzufinden.

2.3.1 Strauchhecke (BHF)

Die Abgrenzung des öffentlichen Parkplatzes östlich des Plangebietes erfolgt in östliche und südliche Richtung durch eine Hecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen.

2.7.3 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Der öffentliche Parkplatz ist teilweise durch Einzelbäume untergliedert. Dabei handelt es sich überwiegend um Ahorne.

3.1 Halophile Pionierfluren und Salzgrünland (KG)

Westlich des Plangebietes im Küstenbereich sind Halophile Pionierfluren und Salzgrünland im Biotoptypenkartierungen des Managementplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet dargestellt.

3.3.5 Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee (KSI)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein intensiv genutzter Strandbereich. Es handelt sich um einen Sandstrandbereich, der in den Sommermonaten beräumt wird.

3.4.2 Weißdüne (KDW)

Zwischen dem intensiv genutzten Strandbereich und dem Campingplatz sind gemäß der Biotoptypenkartierung des Managementplanes zum Europäischen Vogelschutzgebiet Weißdünen ausgebildet. Diese sind durch zahlreiche Strandzugänge unterbrochen.

3.3.12 Geröll- und Blockstrand, vegetationslos (KSE)

Westlich des Plangebietes ist der Strand durch Stein und Geröll geprägt.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich des öffentlichen Parkplatzes am Ortseingang befindet sich ein Bereich der als Intensivgrünland ausgeprägt ist. Dieses Areal wird temporär von Wohnmobilen genutzt. *Anmerkung: Zu dieser Thematik befindet sich der Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel derzeit in Aufstellung.*

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer und trockener Mineralstandorte (RHU)

Am Ortseingang nördlich der Landesstraße ist eine derzeit ungenutzte Fläche vorhanden, die sich entsprechend der aktuellen Ausprägung als Ruderalfläche charakterisieren lässt.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Östlich und südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit intensiver Bewirtschaftung an.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Der öffentliche Parkplatz östlich des Plangebietes ist untergliedert durch Hecken aus heimischen Gehölzen.

13.9.5 Campingplatz (PZC)

Im nördlichen Bereich der Ortslage Timmendorf Strand befindet sich ein Wohnmobilstellplatz und Campingplatz.

13.9.6 Ferienhausgebiet (PZF)

Nördlich und westlich des Plangebietes ist weitere Ferienhausbebauung vorhanden.

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Ein Radweg verläuft parallel zu Landesstraße. Dieser endet beim öffentlichen Parkplatz am Ortseingang.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Innerhalb der Ortslage sind befestigte und unbefestigte Wegeverbindungen vorhanden, wie beispielsweise die Zuwegung zum Campingplatz.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Haupteinschließung der Ortslage führt in nahezu Ost-West-Richtung bis zum Hafen. Des Weiteren ist eine Wendeschleife für Busse vorhanden.

14.7.13 Hafen- und Schleusenanlage (OVH)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Hafen der Ortslage Timmendorf Strand.

14.7.8 Parkplatz (OVP)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz. Dieser ist unbefestigt und durch Baumreihen und Hecken untergliedert. Wertstufe: 0

14.9.7 Mole/Wellenbrecher (OWM)

Im Küstenbereich westlich des Plangebietes sind Steinaufschüttungen als Küstenschutz vorhanden.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer vorhandenen Wochenend-/Ferienhausanlage. Im Süden des Plangebietes wird ein schmaler Ackerstreifen einbezogen. Ziel ist, die Möglichkeit für eine Erweiterung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie für den Neubau zu schaffen. Das Plangebiet wird überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen.

Sondergebiet SO 1	Fläche	GRZ	Überbauung	Überschreitung GRZ	Nebenanlagen	max. Versiegelung	Bestand	max. zusätzl. Bebauung
Teilbereich 1.1	6757,0	0,3	2027,1	0,15	1013,6	3040,7	1620,0	1421
Teilbereich 1.2	674,0	0,4	269,6	0,20	134,8	404,4	342,0	62
Teilbereich 1.3	5457,0	0,3	1637,1	0,15	818,6	2455,7	918,0	1538
Teilbereich 1.4	830,0	0,4	332,0	0,20	166,0	498,0	491,0	7
Teilbereich 1.5	3422	0,3	1026,6	0,15	513,3	1539,9	1131,0	409
Teilbereich 1.6	10465	0,3	3139,5	0,15	1569,8	4709,3	2797,0	1912
Teilbereich 1.7	2858	0,3	857,4	0,15	428,7	1286,1	881,0	405
	30463,0						8180,0	5754

Darstellung der Teilbereiche mit Flächenangaben in m²



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
Bebauungsplan Nr. 33
"Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"

Teilbereiche des SO 1
als Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorentwurf
Bearbeitung 27.2.2019

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes bzw. mit der südlichen Erweiterung im direkten Anschluss daran. Die angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen, wie Parkplätze, geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Im Sondergebiet SO 1 werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt, die eine Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglichen und somit zwar nicht den Biotoptyp, jedoch den Biotopwert beeinflussen. Die maximal möglichen Erweiterungsflächen werden in der Bilanzierung berücksichtigt. In der Anlage I erfolgt eine Darstellung des bestehenden und durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungsanteils im Sondergebiet SO 1 (unterteilt in SO 1.1 bis 1.7).

Bei dem Sondergebiet SO 2 handelt sich um überwiegend bereits stark verdichtete Reihenhausbebauung. Durch die festgesetzten Grundflächen (GR) ist eine zusätzliche Bebauung ausgeschlossen.

Des Weiteren wird im Süden des Geltungsbereiches ein schmaler Ackerstreifen einbezogen. Auf diesen Flächen ist eine Arrondierung der Ortslage vorgesehen. Hier erfolgt ein vollständiger Verlust des Biotoptyps. Zum einen erfolgt die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und zum anderen werden Gartenbereiche entstehen.

Einbegriffen in die Bilanzierung ist ebenso die Möglichkeit der Schaffung einer Satellitenempfangsstation berücksichtigt. Es ist eine Satellitenanlage als Option vorgesehen, die nur geringfügig größer ist als eine Anlage für ein übliches Einfamilienhaus. Diese soll in Bodennähe auf einer befestigten Fläche aufgestellt wird. Die Versiegelung beträgt max. 20 m²

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Sondergebiet SO 1				
ACL	2373	1	0,75	1780
PGZ	5774	1	0,75	4331
Gesamt:				6110

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	---

Das Sondergebiet SO 1 ist in 7 verschiedene Bereiche unterteilt. Für diese SO 1.1 bis 1.7 sind Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. In der Anlage I ist die maximale mögliche Versiegelung gemäß der jeweiligen GRZ dargestellt. Unter Beachtung der bestehenden Versiegelungen wurde die höchst mögliche zusätzliche Versiegelung ermittelt. Für diese Bereiche wird in Tabelle 5 der Versiegelungszuschlag berechnet. SO 1.7 beinhaltet auch die Arrondierungsflächen mit der derzeitigen Ackernutzung. Für diesen Bereich wird ebenso die zusätzliche Versiegelung gemäß der GRZ berücksichtigt.

Für das Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % möglich.

Die Verkehrsflächen stellen sich aktuell als unversiegelt dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist keine Versiegelung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Straßen und Wege sollen im derzeitigen Zustand verbleiben.

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m ² EFÄ
Sondergebiet SO 1				
PGZ	5774	1	0,5	2887
ACL	2372 x 0,45 =1068	1	0,5	533
Gesamt:				3420

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbau- und Ferienhausgebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkungsbereich von von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort sind unter anderem Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 zu finden. Dies betrifft zum einem eine gesetzlich geschützte Hecke, die den derzeitigen Abschluss des östlich des Plangebietes vorhandenen öffentlichen Parkplatzes bildet. Zum anderen handelt es sich um Küstenbiotope.

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden keine zusätzlichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit dieser Biotoptypen gesehen. Es handelt sich um eine bestehende Wochenend-/Ferienhaussiedlung, dementsprechend sind bereits anthropogene Störungen vorhanden. Durch die Überplanung der vorhandenen Wochenend-/Ferienhausanlage, auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Erweiterung in südliche Richtung, werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen) höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffes hervorgerufen. Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Minimierung

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden Flächen definiert, die durch eine zusätzliche Bebauung in ihrer Funktion für den Naturhaushalt vollständig verloren gehen. Diese Flächen werden durch die Festlegung von Grundflächenzahlen begrenzt.

Der hier betrachtete Bebauungsplan bezieht einen schmalen Ackerstreifen am südlichen Rand des Plangebietes mit ein. Die Funktion des Ackerstreifens geht vollständig verloren. Gemäß Punkt 2.7 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) werden kompensationsmindernde Maßnahmen als Maßnahmen definiert, die nicht die Qualität von Kompensationsnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfes führt. Vor der Überarbeitung der HzE war die Berücksichtigung der kompensationsmindernden Wirkung von Gärten durchaus eine übliche Praxis. Die übrigen Gärten der Wochenend-/Ferienhausanlage sind durch Zierrasen sowie Sträucher und Bäume geprägt. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Gärten ähnlich gestaltet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch sogenannten Schottergärten als Teil der Versiegelung zu berücksichtigen sind und generelle Festsetzungen zur Gestaltung der Gärten getroffen. Wenngleich die Hausgärten nicht die gleiche Wertigkeit in Bezug auf die Funktion für den Naturhaushalt besitzen, ist ihnen dennoch eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt zuzusprechen.

Diese Eingriffsminderung ist nicht Bestandteil der in Anlage 6 benannten unter Punkt t8 benannten Maßnahmen. Aus der genannten Argumentation weicht die Gemeinde hier von der Stringenz der Ausführungen der HzE ab. Es gilt nicht nur Beeinträchtigungen vollständig zu vermeiden, sondern auch Maßnahmen zu ergreifen, die die Funktionsfähigkeit- und Wertverluste auf ein unabdingbares Mindestmaß beschränkten. (vgl. Köppel et. al Praxis der Eingriffsregelung, S.154 ff)

Aufgrund der fehlenden Versiegelung würde sich gemäß der Bewertung der HzE ein Biotopwert von 1 ergeben. Denn diese Minimierungsmaßnahme bezieht sich nur auf die unversiegelten Flächen des Erweiterungsbereiches im SO 1.7, die aktuell als Intensivacker genutzt werden. Hier wird nur die Hälfte der realen Fläche berücksichtigt, um den durchschnittlichen Ausprägungen der Hausgärten genüge zu tragen.

Tabelle 7: Minimierung des Eingriffes

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	m ² EFÄ
Hausgärten (Teilbereich SO 1.7)			
ACL	1306-50% =653	1	653
			653

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	6110
Versiegelung	3420
Wirkzonen	-
Minimierung	653
Multifunktionaler Gesamteingriff	8878 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Zur Abgrenzung des Plangebietes in südliche Richtung ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Dieser Hecke vorgelagert wird ein Krautsaum als Pufferstreifen zu der südlich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche angelegt. Dieser Krautsaum soll als Mulde ausgebildet werden, um das Abfließen von Wasser von den Ackerflächen in das Plangebiet zu verhindern.

Gleichzeitig erfolgt damit eine Abschirmung zu den Rastflächen des auf der Insel Poel flächendeckend vorhandenen Europäischen Vogelschutzgebietes. Gemäß der SPA-Verträglichkeitsprüfung ist diese Maßnahme auch als Abschirmung und Minimierung der Störungen durch Licht, Lärm und menschliche Präsenz sinnvoll.

Gemäß der Darstellung der Umweltkarten M-V besteht eine teilweise Überschneidung der im südlichen Plangebiet geplanten baulichen Erweiterungsflächen mit dem SPA. Laut der verfügbaren Metadaten wurden die Karten im Maßstab von 1:10 000 und einer Genauigkeit von +/- 10 m erstellt. Die Abgrenzung dieser Einstufung als Rastvogelgebiet Stufe 3 basiert auf der Abgrenzung des SPA.

Im Rahmen der Behandlung der Belange des Europäischen Vogelschutzgebietes erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Genauigkeit der Darstellung bzw. Unschärfe der Abgrenzung des Schutzgebietes. Die dargestellte Schutzgebietsfläche grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und bezieht die bestehende Erschließungsstraße mit ein. Die Unschärfe der Darstellung zeigt sich beispielsweise auch in der Darstellung des östlich angrenzenden Parkplatzes sowie der bestehenden Bebauung südlich der Straße Nah'n Kliff als Rastvogelgebiet der Stufe 2 „regelmäßig genutzte Nahrungs-

und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen“. Ein Rastvogelgebiet der Stufe 3 definiert sich als „stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch“.

Gemäß der in den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Anlage 6 unter Maßnahme 2.21 genannten Anforderungen für die Anerkennung sich Heckenpflanzungen außerhalb von Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 durchzuführen. Andere Standorte sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird daher bei Festhalten an der Maßnahme der Heckenpflanzung ein Nachweis der Verträglichkeit gefordert. Aus Sicht der Gemeinde trifft die Kategorisierung Rastvogelgebiet der Stufe 3 auf den nun in das Plangebiet einbezogenen Bereich nicht zu. Ausführliche Informationen zu dieser Einschätzung sind in der zum Bebauungsplan dazugehörigen SPA-Verträglichkeitsprüfung aufgenommen.

Die Gemeinde hält weiterhin an der Planung der Hecke fest und sieht hier Vorteile in einer deutlichen Definition des Ortsrandes sowie eine Minderung der Beeinträchtigungen durch menschliche Präsenz. Gemäß Garniel, A. & U. Mierwald (2010) stören sichtbare Fußgänger und Radfahrer stärker als Fahrzeuge. Somit muss für Straßen mit Fuß- und Radwegen sowie im Umfeld von Parkmöglichkeiten mit einer stärkeren Störwirkung gerechnet werden als für Straßen mit durchgehendem und gleichmäßigem Verkehr. Daraus wird abgeleitet, dass generell die Störungen durch die menschlichen Bewegungen/Präsenz im Straßenraum und ggf. im Garten höhere Störungen hervorrufen als die statische Anlage einer Hecke am unmittelbaren Siedlungsrand.

Anlage einer Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum (KMI-1)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzverband für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,0 m. Es sind standortheimische Gehölzarten in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, dreitriebig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze, dabei mindestens fünf verschiedene Straucharten und zwei verschiedene Baumarten, zu verwenden. Vorgelagert als Puffer zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Hecke ist ein Krautsaum durch Selbstbegrünung mit einer Mindestbreite von 3,0 m einzurichten. Dieser Pufferstreifen ist als Mulde zur Regenwasserversickerung auszubilden. Die Mahd des Krautsaumes ist nicht vor dem 01. Juli je nach Standort einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Die Hecke ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Im Regelfall kann laut der Ausführungen der HzE für Maßnahmen innerhalb von Natura 2000-Gebieten ein Lagezuschlag von 10% vergeben werden. Dieser Lagezuschlag bezieht sich auf die Grundbewertung einschließlich der Zusatzbewertung. Aufgrund der aufgeführten Argumentation bezüglich der Darstellungsgenauigkeit der Abgrenzung und der hier vertretenden Ansicht, dass die Heckenfläche dem Grundsatz nach dem Siedlungsraum und nicht dem SPA zuzuordnen ist, wird hier auf die Verwendung eines Lagezuschlages verzichtet.

Tabelle 9: Darstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Hecke mit Krautsaum (KMI-1)	2200	3,0	0,5	3300
				3300

Externe Kompensationsmaßnahme

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 5578m²KFÄ wird durch weitere externe Maßnahmen beglichen. Es liegt eine Reservierung der Flächenpool Unrow/Lüßvitz GbR für das Ökokonto v. Wersebe/ v. Gizycki vor.

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

Im Zusammenhang mit der Ausführung der hier benannten Kompensationsmaßnahmen sind die in Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung enthaltenen Anforderungen für die Anerkennung zu berücksichtigen. Abweichungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Heckenpflanzung ist zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die südliche Bebauung durchzuführen. Die Umsetzung der übrigen Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Entwurf kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben. Mittlerweile liegt ein Bodengutachten vor.

Auch erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Baumschutz. Hier ist es vorrangiges Ziel den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. (siehe Ausführungen zu geschützten Bäumen)

Die Stellungnahme zur dem Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen von der unteren Naturschutzbehörde erfolgte erst zum Entwurf, so dass erst in Vorbereitung der Satzungsunterlagen eine Überarbeitung stattfinden konnte.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 4,6 ha und befindet sich im Süden der Ortslage Timmendorf Strand. Es umfasst überwiegend das bestehende Wochenend-/Ferienhausgebiet am „Nah'n Kliff“ und dem östlichen „Fischerstieg“. Ebenso wird ein geringer Anteil an landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie den Neubau von Gebäuden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich der bestehenden Wochenend- und Ferienhausbebauung kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Eine Sonderstellung ist jedoch dem nahezu flächendeckenden Schutzstatus der Natura 2000-Gebiete auf der Insel.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Aus diesem Grund wurde für das GGB eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Es ging hierbei im Wesentlichen um die Fragestellung, ob die potentielle erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Lebensräume und Arten durch Erhöhung der Feriengäste in Timmendorf Strand ausgeschlossen werden kann. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Erhöhung nicht signifikant auswirkt und auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Für das Europäische Vogelschutzgebiet wurde aufgrund der formalen flächenmäßig geringen Überschneidung eine SPA-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet. Im Ergebnis werden erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

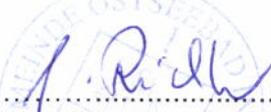
Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotope vorhanden. Aus Sicht der Gemeinde liegen aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen keine mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld mit der Umsetzung der Planungsziele vor.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Zum Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Überplanung einer bestehenden Wochenend-/Ferienhausanlage mit einer geringfügigen flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich dementsprechend um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Versiegelungen durch die bestehende Bebauung und der Verlust von überwiegend Gartenflächen und einem geringen Anteil an Ackerflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 33 umfasst im Wesentlichen Siedlungsbereiche. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen ausgeschlossen. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2019 wird die Einschätzung der vorliegenden Potentialabschätzung mitgetragen. Die Belange der Arten innerhalb der Natura 2000-Gebiete wurden im Rahmen der FFH-Vorprüfung bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung gesondert betrachtet.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 03.03.2020.....


Richter, Bürgermeisterin

