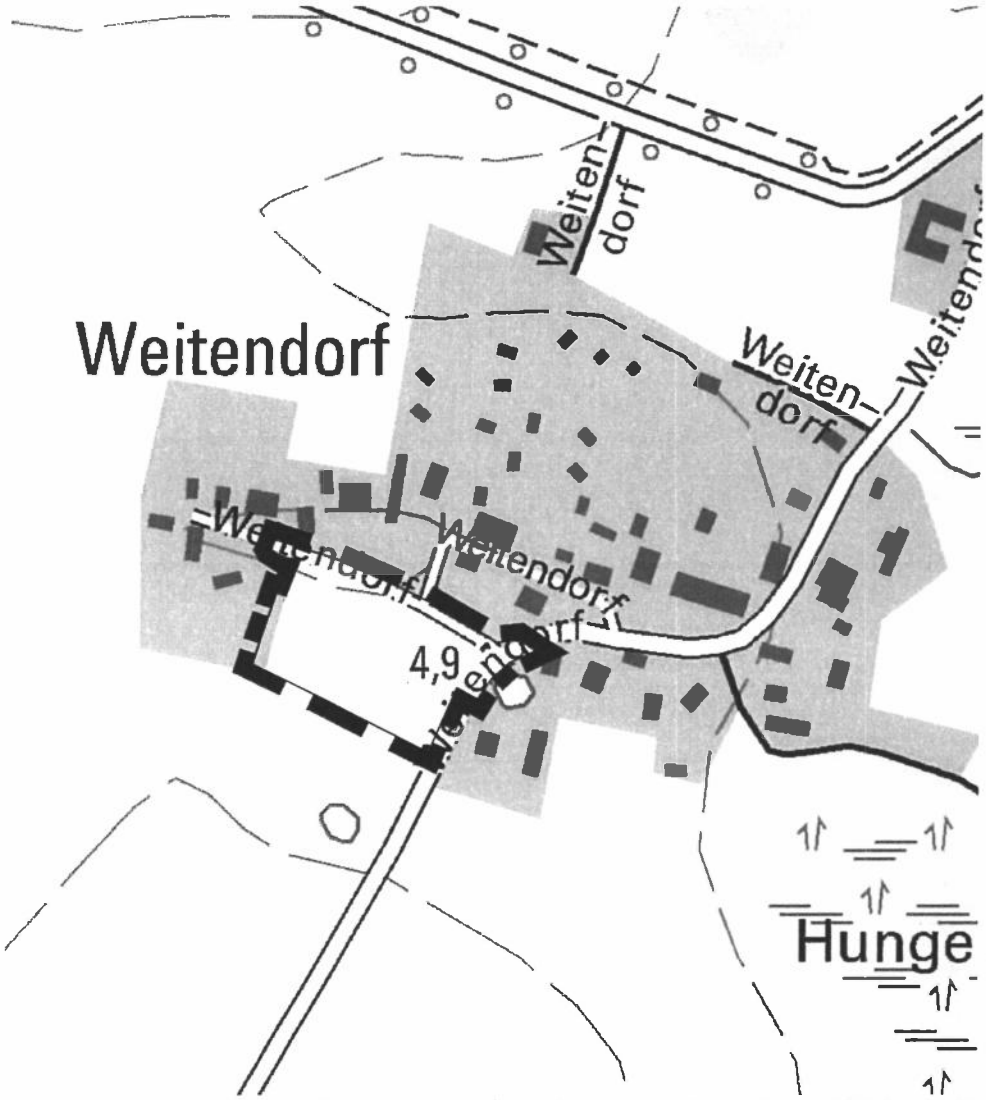


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West"

umfassend die Flurstücke 109/1 und 44/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf,
begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung
und im Süden durch Ackerfläche

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 13.08.2020

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über den Bebauungsplan Nr. 36
"Weitendorf West"

Begründung

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung ... 2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren ... 2
1.2 Lage und Geltungsbereich ... 3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung ... 5
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten ... 7

2. Planungskonzept ... 7
2.1 Ausgangssituation ... 7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen ... 8
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung ... 10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze ... 11
2.5 Flächenbilanz ... 11

3. Ver- und Entsorgung ... 11
3.1 Trinkwasserversorgung ... 12
3.2 Löschwasserversorgung ... 12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung ... 12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation ... 13
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten ... 13

4. Immissionsschutz ... 14

5. Bodendenkmal ... 14

6. Sonstiges ... 15

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung ... 18
1.1 Allgemeines ... 18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes ... 18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes ... 18

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 19
2.1 Fachgesetze ... 19
2.2 Fachplanungen ... 19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 22

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 25
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung ... 25

3.2 Schutzgut Mensch ... 25
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt ... 26
3.4 Schutzgut Luft und Klima ... 35
3.5 Schutzgut Fläche ... 35
3.6 Schutzgut Boden ... 36
3.7 Schutzgut Wasser ... 36
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ... 37
3.9 Schutzgut Landschaft ... 38
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter ... 39
3.11 Störfälle ... 39
3.12 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen ... 39

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand ... 40

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung ... 40
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ... 42
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 42

5. Eingriffsregelung ... 43

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik ... 43
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung ... 44
5.3 Eingriffsbilanzierung ... 47
5.4 Kompensationsmaßnahmen ... 52

6. Zusätzliche Angaben ... 55

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ... 55
6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 56

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 56

8. Referenzliste der verwendeten Quellen ... 59

Anlage: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, 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.

Einer der Schwerpunkte der strategischen Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist die "Förderung des Wohnens für Jung und Alt". Die Verfolgung dieser Zielsetzung ist für die Entwicklung der Gemeinde, in Bezug auf die seit Jahren sinkenden Einwohnerzahlen, von hoher Bedeutung. Um diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren ist es notwendig, Bauland zur Verfügung zu stellen. Fortzüge aufgrund von nicht vorhandenem Wohnraum, insbesondere von jungen Familien, Paaren oder Alleinstehenden können so vermindert werden.

Die Gemeinde hat laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), neben der Baulandversorgung, unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Die Insel Poel befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz, des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und zudem im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde ist verpflichtet und gewillt, diese verschiedenen Interessen gleichermaßen zu entwickeln. Aus diesem Grund unterliegt jede Flächeninanspruchnahme einem umfassenden Abwägungsprozess der genannten Interessen untereinander. Infolgedessen und im Hinblick auf einen ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut "Boden" und der Vermeidung von nicht zwingend notwendiger Flächeninanspruchnahme hat die Gemeinde sich im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit den vorhandenen Baulandkapazitäten auseinandergesetzt.

Die Gemeinde hat alle vorhandenen Baulandkapazitäten sowie weitere Standortmöglichkeiten für die Errichtung von Wohnbebauung geprüft. Im Ergebnis sind freie Baulandkapazitäten lediglich in minimaler Anzahl (5 Grundstücke) vorhanden. Die Prüfung weiterer alternativer Standorte z. B. devastierter Flächen führt zu dem Ergebnis, dass diese Flächen faktisch nicht dem Wohnbaumarkt zur Verfügung stehen. Die Flächen befinden sich nicht in Gemeindeeigentum und die privaten Eigentümer stellen die besagten Flächen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist die Gemeinde gehalten, Bauland auszuweisen, welches anschließend auch tatsächlich zur Bebauung zur Verfügung steht und den kleinstmöglichen Eingriff in Natur und Boden verursacht.

In einem Großteil der Ortslagen zeigt sich dieses typische Verhalten ländlicher Räume. Baulandkapazitäten werden für Bauvorhaben innerhalb der Familie reserviert und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung. Dies gilt unter anderem für den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohnbebauung Weitendorf Ost", welcher sich wie der hier

betrachtete Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West" in der Ortslage Weitendorf befindet.

Die Betrachtung der Baulandkapazitäten im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt, dass lediglich in der Ortslage Wangern freie Kapazitäten (5 freie Grundstücke) verfügbar sind. Dem betrachteten Schwerpunkt der strategischen Gemeindeentwicklung "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" kann die Gemeinde, mit den vorhandenen Kapazitäten, nicht gerecht werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde das Ziel, vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten und zu arrondieren und somit den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Baulücke innerhalb der Ortslage Weitendorf, weshalb unter Abwägung der verschiedenen Interessen der Gemeinde untereinander (Naturschutz, Landwirtschaft, Tourismus, Baulandversorgung) eine Nachverdichtung dieser Fläche als zielführend bewertet wird.

Die Gemeinde hat in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes den Änderungsbereich 8 (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36) für eine Darstellung als Wohnbaufläche gewählt. Die Ortslage Weitendorf dient vorrangig dem Dauerwohnen und verfügt über die hier betrachtete Baulücke. Somit ist unter Abwägung der verschiedenen Interessen der Gemeinde untereinander eine Nachverdichtung dieser Fläche zielführend.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel am 13.05.2019 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" befindet sich im Süden der Ortslage Weitendorf, die sich südlich des Hauptortes Kirchdorf in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West" beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern zum Wohnen im Süden der Ortslage Weitendorf zu schaffen.

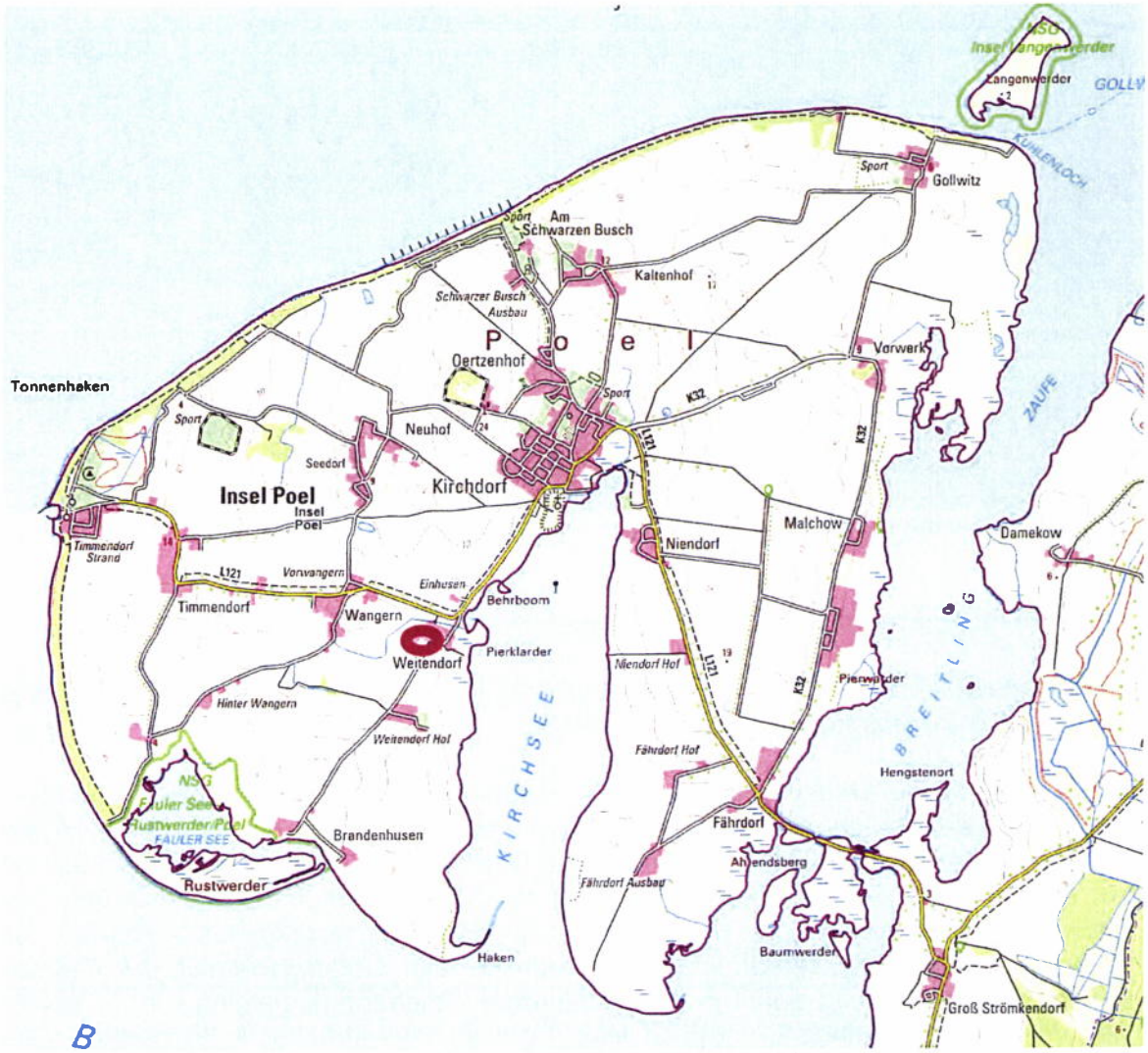
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Baulücke.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" erfolgt im Regelverfahren.

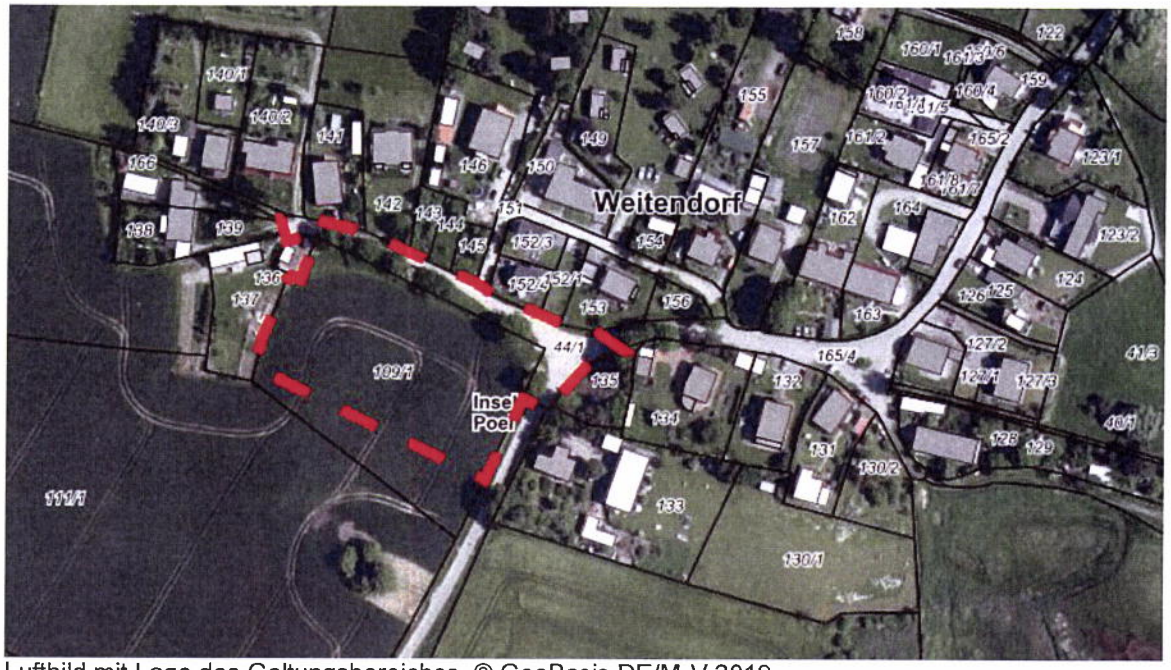
1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Weitendorf, im Süden der Ostseeinsel Poel, etwa 1,5 km südlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 1,0 km östlich der Ortslage Wangern. Der Geltungsbereich liegt im Süden der Ortslage Weitendorf und wird begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Ackerfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" mit einer Größe von ca. 6 440 m² umfasst die Flurstücke 109/1 (teilw.) und 44/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.



Lage des Plangebietes (Topografische Karte), © GeoBasis DE/M-V, 2019



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2019

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Gemäß den Bestimmungen des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 Bestandteil der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erlangt mit Bekanntmachung der Genehmigung Wirksamkeit. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird somit in dem wirksamen Flächennutzugsplan i. d. F. der 5. Änderung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot wird beachtet.

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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2019), ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Weitendorf, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn sowie eigene Erhebungen genutzt.

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

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich darüber hinaus gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar, die Ortslage Kirchdorf zählt zu den Siedlungsschwerpunkten Westmecklenburgs. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. In der Interpretation des derzeitigen RREP wird dieser mit rund 3 % bzw. rund 6 % (bei besonders begründetem Eigenbedarf) des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren definiert. Die somit mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Schaffung von Wohnraum in den von der Gemeinde festgelegten Entwicklungsschwerpunkten Kirchdorf und Wangern sowie zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslagen genutzt. Die Nachverdichtung von beispielsweise Baulücken innerhalb der Ortslagen erzeugt eine bessere städtebauliche Zusammengehörigkeit und steigert somit die Qualität der Ortslagen. Zudem kommt die Gemeinde hierdurch der Anforderung nach, bereits vorhandene Siedlungsflächen weiter zu entwickeln und zu verdichten.

Von der Planung sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Jedoch nur ein geringer Anteil der gesamten dortigen landwirtschaftlichen Fläche, welche, wie das gesamte Gemeindegebiet, über schützenswerte Böden mit über 50 Bodenpunkten verfügt. Zudem wird die Fläche von drei Seiten (Norden, Osten und Westen) durch angrenzende Wohnbebauung eingeschlossen. Aus diesem Grund wird die Fläche als Baulücke mit Nachverdichtungspotential betrachtet.

Das Ziel, zum Schutz der leistungsfähigen Landwirtschaft, Böden mit einer Wertigkeit oberhalb von 50 Bodenpunkten nicht in andere Nutzungen umzuwandeln, ist dem Landesentwicklungsplan (LEP 2016, Punkt 4.5 (2)) zu entnehmen. Die hier in Rede stehende Fläche steht aber einer leistungsfähigen Landwirtschaft nicht zur Verfügung, da sie aufgrund ihres Zuschnittes nur unter erheblichen Erschwernissen zu bewirtschaften ist. Bedingt durch den faktischen Zuschnitt einer Baulücke ist die Fläche für den Einsatz der üblichen landwirtschaftlichen Maschinen ungeeignet. In

Kombination mit der praktizierten Bagatellregelung ist die Umwandlung in Wohnbauland mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

Die Gemeinde befindet die Belange der städtebaulichen Entwicklung bereits vorhandener Siedlungsflächen an dieser Stelle als wichtiger, als die Bedeutung dieser kleinen landwirtschaftlichen Fläche.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der private Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage Weitendorf befindet sich südlich des Hauptortes Kirchdorf und östlich der Ortslage Wangern auf der Ostseeinsel Poel. Von der Landesstraße (L 121), die Kirchdorf und Wangern verbindet, zweigt in südlicher Richtung die Haupterschließungsstraße "Weitendorf" ab. Südlich dieser Kreuzungssituation befindet sich der Ortseingangsbereich. Die Straße "Weitendorf" erschließt, mit kleinen abzweigenden Seitenstraßen, die gesamte Ortslage und führt in Richtung Süden weiter zur Ortslage Weitendorf Hof.

Westlich der Haupterschließungsstraße, am südlichen Rand der Ortslage Weitendorf befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West".

Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen entlang der Haupterschließungsstraße und der nach Westen abzweigenden Seitenstraße, welche sich im Norden des Geltungsbereiches befindet. Abgesehen von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist die Ortslage eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung auf. Aus diesem Grund stellt das Plangebiet eine Baulücke innerhalb der Ortslage dar.

Der Geltungsbereich wurde bis zur Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ackerfläche ausgewiesen und weist keine Bebauung auf.

In das so beschriebene städtebauliche Umfeld soll ein Allgemeines Wohngebiet eingefügt werden und zur Schließung der vorhandenen Baulücke beitragen. Als Zäsurgrün in Richtung der südlich angrenzenden Ackerfläche und als Schutz des Europäischen Vogelschutzgebietes soll eine Heckenpflanzung sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, die geschlossene Bebauung der Ortslage zu komplettieren. Hierdurch wird eine bessere städtebauliche Zusammengehörigkeit der Ortslage erreicht und das Ziel Wohnraum innerhalb bestehender Siedlungen zu schaffen verfolgt.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Zur Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Ortslage Weitendorf ist in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie von Funkantennen unzulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, in Anlehnung an die ortsbildprägende Bebauung, die offene Bauweise und die Bebauung durch ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig, wodurch den Festsetzungen des RREP Westmecklenburg zur Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und die Wahrung der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gewährleistet wird. Die Nachverdichtung soll keine unangemessene Überlastung der Ortslage erzeugen, sondern diese qualitativ ergänzen.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit je 900 m² festgesetzt. Hierdurch wird der dörfliche Charakter der Ortslage bewahrt und eine unangemessene Verdichtung verhindert. Die Bebauung ist mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe zwischen 6,5 m und 8,5 m zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet maximal 0,3. Die so festgesetzte GRZ verhindert eine unangemessen hohe Versiegelung des Bodens und lässt dennoch einen, für ländliche Räume typischen, Gestaltungsspielraum zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese gewährleisten zum einen einen ausreichenden Abstand zu den südlich angrenzenden Ackerflächen und zum anderen eine Bebauung, die die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Haupterschließungsstraße wahrnehmbar ergänzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhenlage des Bebauungsplanes bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz der Bodenfunktion. Bodenauf- und -abtrag stört diese. Der Lebensraum von

Bodenorganismen kann erheblich verändert werden. In Anlehnung an die DIN 19731 und 18915 ist bei Niveauveränderungen von mehr als 20 cm von erheblichen Eingriffen auszugehen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 30 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Die Festsetzung dient zum einen der Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und zum anderen der Erhaltung der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Bei sogenannten Schottergärten sind kaum bis keine Pflanzen vorhanden, was zur Folge hat, dass keine Verdunstungskühle produziert wird. Die Steine der Schottergärten speichern zudem die Wärme und geben diese nachts an ihre Umgebung ab. Es entsteht eine lokale Temperaturerhöhung. Weiter wird das Aufkommen von Insekten durch die Anlage solcher Schottergärten stark beeinträchtigt.

Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung einer Freifläche, https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/ (abgerufen: 06.06.2019)

Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung einer Freifläche, https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/ (abgerufen: 06.06.2019)

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches, angrenzend zur Ackerfläche, wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine mindestens dreireihige Hecke mit Pflanzabstand von 1,5 m mit Überhältern in einer Breite von mindestens 7,0 m anzupflanzen. Hierdurch wird zum einen die Eingliederung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet und zum anderen eine Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) erzeugt.

Zwischen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dem Allgemeinen Wohngebiet wird, mit einer Breite von 14 m, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt. Innerhalb dieser ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflä-

chen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nicht verändert werden. Die Festsetzung dient dem Schutz der Bodenfunktion. Bodenauf- und -abtrag stört diese. Der Lebensraum von Bodenorganismen kann erheblich verändert werden.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Integration der Häuser in das Ortsgefüge und der Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine an das räumliche Umfeld angepasste Gestaltung des Plangebietes gewährleisten und den dörflichen Charakter der Ortslage spiegeln. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

In Anlehnung an das örtliche Gestaltungsspektrum ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die Ausbildung der Dächer der Wohngebäude nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur einfarbige rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

Nebenanlagen sind ortslagentypisch, angelehnt an den dörflichen Charakter, mit Dachneigungen zwischen 3° und 45° auszuführen. Bei Dachneigungen zwischen 3° und 8° ist jedoch eine Attika von mindestens 0,2 m zu errichten. Hierdurch wird auch für Nebenanlagen eine hochwertige Gestaltung gewährleistet.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten, rotbraunen und gelbbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig.

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

Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Feldsteinmauer mit bepflanzter Krone oder als schmiedeeiserner Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Wa-

renautomaten ist unzulässig. Die Festsetzungen dienen der Wahrung des dörflichen Charakters der Ortslage.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden des Geltungsbereiches liegende Haupterschließungsstraße "Weitendorf". Alle Grundstücke erhalten ihre Zuwegungen direkt von dieser.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Hierdurch wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beträgt rund 6 440 m².

Flächennutzung	**Flächengröße in m² (gerundet)**
Straßenverkehrsfläche	**1 520**
Allgemeines Wohngebiet - davon überbaubare Grundstücksfläche	**2 920** 1 700
Hausgarten	**1 340**
Fläche zum Anpflanzen einer Hecke	**660**
Summe Geltungsbereich	**6 440**

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Haupterschließungsstraße "Weitendorf".

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um den ordnungsgemäßen Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar, ausgehend vom vorhandenen Leitungsnetz in der Ortslage, zentral über neu zu errichtende Leitungen mit Trinkwasser versorgt. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind grundsätzlich mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zur Dauerbrandbekämpfung erfolgt über Unterflurhydranten. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der Vereinbarung der Gemeinde mit dem Zweckverband Wismar vom 06.07./02.11.2017 als gesichert. In dem Bereich befindet sich der Vertragshydrant V2, welcher mit 48 m³/h ausreichend dimensioniert ist.

Die Erschließungsstraße ist für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Weitendorf besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über zu errichtende Hausanschlussleitungen in der vorhandenen Sammelleitung in der Haupterschließungsstraße zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt. Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind grundsätzlich mit dem Zweckverband abzustimmen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Bodenaufbau besteht aus einer dünnen Feinsandschicht, die auf einem gering durchlässigen Geschiebemergel aufliegt. Es besteht die Möglichkeit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit. Die technische Umsetzung der Versickerungsanlagen sowie deren Dimensionierung obliegt den Grundstückseigentümern.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Die Erzeugung von Raumwärme erfolgt in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Energieträger über die Verwendung von fossilen Brennstoffen oder über Flüssiggas. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sind.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird ein Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt. An diesem Sammelplatz sind die Abfallbehälter frühstens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei Terminverschiebung bis 05:00 Uhr morgens) bereit zu stellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Grundstückseigentümer und alle am Bau Beteiligten sind bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche

eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Da es sich im Bebauungsplan Nr. 36 um ein Allgemeines Wohngebiet mit lediglich vier neu zu errichtenden Wohneinheiten handelt, wird von keiner signifikanten Steigerung des Pkw-Aufkommens und des nutzungsbedingten Lärmpegels ausgegangen. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Als Emissionsquelle für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 ist lediglich die Haupterschließungsstraße "Weitendorf" zu betrachten. Die Nutzung der Straße durch den Anwohnerverkehr ist für das Plangebiet so zu bewerten, wie für die übrigen Anwohner. Die Haupterschließungsstraße ist der Öffentlichkeit gewidmet. Durch den Bebauungsplan wird keine unzulässige Emission initiiert.

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

Die Gemeinde kommt somit zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36 keine tiefergehende, ggf. gutachterliche Auseinandersetzung mit immissionsschutzrechtlichen Fragen erforderlich ist.

5. Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale betroffen. Von der geplanten Maßnahme ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" befindet sich auf dem Flurstück 109/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.

Bei dem Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" handelt es sich um ein vermutlich vorhandenes Bodendenkmal, über welches keine genauen Kenntnisse vorliegen. Eine Beschreibung und Bewertung des Bodendenkmales sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal sind dementsprechend nicht möglich.

"Die Umweltprüfung soll sich am „gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden" orientieren. Das heißt, dass die Umweltprüfung kein „Such-

verfahren" sein darf, um alle erdenklichen Umweltauswirkungen einer Planung aufzuspüren. Auch darf es nicht darum gehen, Kenntnislücken schließen zu wollen." (Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern; Kapitel 4.2.3 Prüfmethoden, S. 20).

Dementsprechend kann lediglich ein Hinweis erfolgen, wie bei Auffinden von Bodenveränderungen, welche auf ein Bodendenkmal hindeuten können, zu verfahren ist. Eine archäologische Voruntersuchung wäre lediglich notwendig, bestünden genaue Kenntnissen über das Bodendenkmal.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6. Sonstiges

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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamen Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahme (KME-1): Innerhalb der Flurstücke 275/1 (tlw.) und 274/1 (tlw.) soll der Acker mit einer Flächengröße von 2 000 m^2 (20 m x 100 m) durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide umgewandelt werden. Dauerhaft ist keine Nachsaat und kein Umbruch sowie keine Melioration vorgesehen. Ein Einsatz von Düngemitteln oder PSM ist untersagt. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche, mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut"). Das Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September sind verboten. Ebenfalls ist eine Bodenbearbeitung bei Flächen in

Küstenvogelbrutgebieten und Salzgrasland dauerhaft untersagt. Auf der Grünfläche wird die Nahrungsaufnahme von Rastvögeln geduldet. Zur Unterhaltungspflege sollten folgende Vorgaben beachtet werden: Die Maximalbesatzstärke, die mittlere Tierdichte je Weideperiode, dieser 2 000 m² großen Fläche beträgt 0,3 Großvieheinheiten (GVE). Eine Nutzung als Umtriebsweide ist gestattet. Ein Durchbrechen der Grasnarbe bzw. generelle Narbenschäden sollten vermieden werden. Eine Beseitigung von Nabenschäden, die durch wild lebende Tiere verursacht wurden, sind außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis 15. Juli zulässig. Eine einmal jährliche Mahd, mit Abfuhr des Mähgutes zwischen 1. September und 14. März des Folgejahres, bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz, Stauden- und Schilfaufwuchs ist erforderlich. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der unteren Naturschutzbehörde frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden. Eine Zufütterung und Entwurmung auf der Kompensationsfläche (sowie 2 Wochen vor dem Auftrieb) ist verboten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Durch den Funktionsverlust durch Baumrodungen ist der Ausgleich von elf Bäumen vorzunehmen. Dabei sind innerhalb des Geltungsbereiches auf jedem Grundstück, Flur 2, Flurstück 109/1, Gemarkung Weitendorf, je zwei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die weiteren Ausgleichspflanzungen erfolgen in Form von drei hochstämmigen Obstbäumen in Fährdorf auf dem Parkplatz, Flur 1, Flurstück 48 (s. Abbildung: Externe Ausgleichspflanzung in Form von hochstämmigen Obstbäumen).

Teil 2 - 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 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.
Für den Bebauungsplan Nr. 36 „Weitendorf West" 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 in der Ortslage Weitendorf im Westen der Ostseebad Insel Poel, westlich der Kirchsee, etwa 1,5 km südlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,7 km östlich von Timmendorf Strand. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung sowie im Norden und Osten durch eine Schotterstraße bzw. eine geteerte Straße. Im Süden befinden sich Ackerflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Weitendorf West" mit einer Größe von rund 6 440 m^2 umfasst die Flurstücke 109/1 (teilw.) und 44/1, der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West" beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern zum Wohnen im Süden der Ortslage Weitendorf zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Baulücke. Als Abgrenzung zwischen dem Acker und dem Siedlungsraum und als Schutz des Europäischen Vogelschutzgebietes soll in Richtung der südlich angrenzenden Ackerfläche eine Heckenpflanzung sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" erfolgen. Die Hecke wird anteilig zum naturschutzfachlichen Ausgleich genutzt.

Die Gemeinde hat in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes den Änderungsbereich 8 (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36) für eine Darstellung als Wohnbaufläche gewählt. Die Ortslage Weitendorf dient vorrangig dem Dauerwohnen und verfügt über die hier betrachtete Baulücke. Somit ist unter Abwägung der verschiedenen Interessen der Gemeinde untereinander eine Nachverdichtung dieser Fläche zielführend. Eine ausführliche Begründung der Standortwahl ist im Kapitel 1 der Begründung im Hinblick auf das Vermeidungsgebot gemäß § 15 erklärt.

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.

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Klima/Luft	▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaft	▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V

2.2 Fachplanungen

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

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)
Für den planungsrelevanten Bereich sowie für die gesamte Ostseebad Insel Poel werden die nachfolgenden Aussagen im LEP MW getroffen:

- *touristische Bedeutung der Küstenregion*: Die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer hat aufgrund ihrer Einmaligkeit durch die buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besonders hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus und soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.
- *Vorbehaltsgebiet Tourismus*: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.
- *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:* In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll den Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- *Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftsplanung:* In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- *Marines Vorbehaltsgebiet Fischerei:* In marinen Vorbehaltsgebieten Fischerei soll den Belangen der Küstenfischerei sowie dem Erhalt der Fischarten und -bestände und ihrer Habitate besonders Rechnung getragen werden.

→ Alle genannten Aussagen sind bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Es bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.
Aufgrund der Lage im Siedlungsraum gibt es für das Plangebiet selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

Naturräumliche Gliederung

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

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit" dargestellt (Karte 3, GLRP WM, 2008),
- Als heutige potenzielle natürliche Vegetation ist typischer Waldgersten-Buchenwald verzeichnet (Karte 2, GLRP WM, 2008),
- Der Boden der Insel Poel ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4, GLRP WM, 2008),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6, GLRP WM, 2008) dargestellt,
- Die Insel Poel wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse als niederschlagsarm dargestellt (Karte 7, GLRP WM, 2008),
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit hoch bis sehr hoch klassifiziert (Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9, GLRP WM, 2008),

- Die Insel Poel ist Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (DE 1934-401) und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH) (DE 1934-302) (Karte 10, GLRP WM, 2008) und ist Teil des Biotopverbundes im weiteren Sinne (Karte 3, GLRP WM, 2008),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche befinden sich in einem Teilbereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13, 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. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugeordnet. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

Fachgutachten
Für das Plangebiet liegen keine Fachgutachten vor.

Landesinformationssystem (LINFOS Datenbank)
In der LINFOS-Datenbank werden die naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern dargestellt. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Böden im Plangebiet stehen gemäß LINFOS-Datenbank Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley- Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss an. Das Gelände ist eben bis wellig.
- Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2-5 m. Die Grundwasserressourcen werden als potenziell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität dargestellt.

Flächennutzungsplan
In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i. d. F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Weitendorf West" als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese befindet sich allerdings angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung.
Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeinselbad Poel i. d. F. der 5. Änderung erarbeitet. Dieser befindet sich gerade im Entwurfsstadium. Dabei wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Landschaftsplan
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Ackerflächen dargestellt. Gleichzeitig ist die derzeit entlang der Straße angrenzende Hecke als markante Heckenstruktur ausgewiesen. Im Zuge der Planung wird diese am jetzigen Standort entfernt und am südlichen Planungsrand wiederhergestellt.

Für den Bereich der Ortslage Weitendorf wurden im Landschaftsplan keine Maßnahmen dargestellt. Östlich und westlich der Ortslage sind folgende Maßnahmen beschrieben:

K12 Naturschutzgerechte Grünlandbewirtschaftung.
- Erhaltende Nutzung der Salzwiesen / Absicherung eines dauerhaften extensiven Beweidungsregimes

G05 Entwicklung (Wiederherstellung) von artenreichem Grünland zwischen Wangern und Weitendorf.
- Umwidmung von Acker in Grünland
- Extensives Pflegeregime

G02 Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland auf moorigen und anmoorigen Standorten zwischen Wangern und Weitendorf.
- Grabenverschluss
- Extensives Pflegeregime

Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine Maßnahmen gelistet.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet).
In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht" ca. 150 m östlich des Plangebietes
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff", innerhalb des Geltungsbereiches

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. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 36 sowie mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das oben genannte SPA „Wismarbucht und Salzhaff" erarbeitet. Diese Prüfung wird als Anlage diesem Dokument beigefügt.

Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen. Hierzu wurde die Beeinträchtigung des Flächenentzuges auf der Grundlage des Fachkonventionsvorschlages nach LAMBRECHT und TRAUTNER (2007) betrachtet und bewertet. Außerdem wurden Aussagen zur quantitativen und qualitativen Eignung des Plangebietes als Nahrungshabitat getroffen. Die Auswirkung auf die Rastvogelarten erfolgen nach der Methodik von LAMBRECHT UND JOOß (2008) sowie SCHREIBER (2004).

Im Ergebnis der SPA-Verträglichkeitsprüfung kommt es, auch unter Beachtung ggf. kumulativer Wirkungen mit anderen Projekten oder Planungen, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, der maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes. Grundlegende Argumente hierfür sind die beanspruchte Flächengröße sowie die bestehenden Vorbelastungen.

Auf eine Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB wurde im Zusammenhang mit den Planungszielen des Änderungsbereiches 8 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 36 verzichtet. Das GGB befindet sich überwiegend im Küsten- und Wasserbereich. Somit wäre ein Schwerpunkt einer solchen Untersuchung die potentielle Erhöhung des Nutzungsdruckes in den Strand- und Küstenbereichen. Einwohnern steht nicht das gleiche Zeitkontingent für die Erholungsnutzung wie Touristen zur Verfügung. Es werden die bereits ausgebauten touristischen Angebote genutzt. Durch diese Erweiterung der Ortslage werden keine signifikanten Veränderungen in der Auslastung der Küsten- und Strandbereiche hervorgerufen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden somit im Vorfeld ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Bereiche des GGB befinden sich östlich von Weitendorf und stellen sich als Salzwiesen dar.

Geschützte Biotope

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

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

- NWM09862- Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich, ca. 45 m zur Plangebietsgrenze
- NWM09867- Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1996) – nördlich, ca. 75 m zur Plangebietsgrenze
- NWM09864- Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich, ca. 135 m zur Plangebietsgrenze
- NWM09865- Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich, ca. 145 m zur Plangebietsgrenze
- NWM09863- Röhrichtbestände und Riede; Salzwiesen – südöstlich, ca. 145 m zur Plangebietsgrenze

Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) der Ortslage Weitendorf
© GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind allerdings durch die dörfliche Siedlungslage und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Dabei ist das südlich angrenzende Soll zu nennen, welche zeitweise mit Wasser gefüllt ist und von Röhricht und Weiden gerahmt wird.
Mit der Bebauung von maximal vier zusätzlichen Wohngebäuden sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Zudem schirmt die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches geplante 7,0 m breite Hecke die zusätzlich entstehenden Lärm- und Lichtimmissionen ab.
Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 (Basisszenario) 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
Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt die Errichtung von maximal vier Wohngebäuden für das Dauerwohnen. Die kleinteilige Arrondierung erfolgt angrenzend zum vorhandenen Weg „Weitendorf" auf landwirtschaftlicher Fläche.

Derzeit wird die Ortslage durch Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Erholungs- und Freizeitnutzung
Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ostseeinsel Poel, etwa 1,5 km südlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,7 km östlich von Timmendorf Strand.

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

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietes nicht zu rechnen. Außerdem ist der überplanten ackerbaulich genutzten Fläche keine Erholungsfunktion zuzuordnen.

Lärmschutz
Das Verkehrsaufkommen an der Erschließungsstraße (Sackgasse) sowie des Durchgangsverkehrs der Straße in Richtung Brandenhusen kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.
Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 4 zu entnehmen.

Sonstige Immissionen
Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen, die aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung als nicht erheblich einzustufen sind. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren.

Altlasten
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Weitendorf kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

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 auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben. Zusätzlich zum Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist auch die gemeindliche Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches, direkt an der Erschließungsstraße, sind neun Laubbäume (Gemeine Esche) sowie heimische Sträucher als Heckenstruktur (Weide, Weißdorn, Holunder) vorhanden, die im Zuge der Planung teilweise gefällt bzw. beseitigt werden. Darunter befinden sich vier Gemeine Eschen, die aufgrund ihrer Größe gemäß des § 18 NatSchAG M-V unter Schutz gestellt sind. Mit Umsetzung der Planungsziele muss einer der vier nach § 18 geschützten Bäume entfernt werden. Des Weiteren ist im Plan auf den einzuhaltenden Wurzelschutz der drei Bäume die nach § 18 geschützten Bäume verwiesen, die im Zuge der Planung nicht gefällt bzw. beseitigt werden müssen. Der Wurzelschutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Er definiert sich als Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m.

Zwei weitere Eschen sind aufgrund ihres Stammumfanges gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel geschützt. Diese beiden Bäume können

im Rahmen der Planung ebenfalls nicht sinnvoll erhalten werden. Die drei übrigen jungen Eschen sind aufgrund ihres Stammumfanges zu klein, um einen Schutzstatus zu erlangen und werden im Rahmen der Planung ebenso gefällt.

Der etwa 45 m südlich vom Geltungsbereich bestehende Soll, bestehend aus einem stehenden Kleingewässer mit Röhrichtbeständen und Weiden, wird von der Planung nicht berührt.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbaren Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert" werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet in der Ortslage Weitendorf umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Norden und Osten durch einen Weg bzw. durch eine Straße und im Westen durch Wohnbebauung eingerahmt wird. Durch die Planung sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung und der Nachverdichtung genutzt werden.
Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes sind maximal vier Neubauten für das Dauerwohnen auf die anthropogen veränderte Fläche vorgesehen. Es erfolgt eine Arrondierung bzw. ein Baulückenschluss des Siedlungsgefüges. Aufgrund der genannten Vorbelastungen sind überwiegend störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes im Plangebiet zu erwarten.
Es ist ein überwiegend durchschnittliches Artenspektrum störungsunempfindlicher Arten der Siedlungs- und Parkflächen zu erwarten. Die potenziell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

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

- Neubebauung von maximal vier Wohngebäuden auf landwirtschaftlich genutzter Fläche
- Verlust von Gehölzstrukturen entlang der Erschließungsstraße

Brutvögel
Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung (Heckenstruktur und angrenzende Hausgärten) ist ein durchschnittliches Artenspektrum der Siedlungs- und Parkflächen (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Teils des Gehölzbestandes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Weiterhin sind bei der Begehung im Herbst zwei Nistkästen an zwei Bäumen kartiert worden, die vor Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit abzunehmen und an anderen geeigneten Standorten aufzuhängen sind.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.
Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südwestlichen Bereich der Ortslage Weitendorf auf zurzeit ackerbaulich genutzter Fläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.
Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. *Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.
Mit der Überplanung der bereits anthropogen bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben gewohnten Gebäuden, angrenzend zur Durchgangsstraße bzw. neben der durch Feriengäste frequentieren Ortslage wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Demnach ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszuschließen.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff"). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die parallele Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für das oben genannte SPA. Im Managementplan ist das Plangebiet als Nahrungshabitat der Graugans dargestellt. Die SPA-Verträglichkeitsprüfung setzt sich mit Fluchtdistanzen auseinander. Aufgrund der von drei Seiten angrenzenden Siedlungslage und der nach GASSNER et al. (2010) ermittelten Fluchtdistanzen ist das Plangebiet nicht als Nahrungshabitat der dort potentiell vorkommenden Arten geeignet.
Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 sind dementsprechend auszuschließen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z.B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt

das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt bzw. stark landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.
Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische
Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter
Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer
Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen
Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere
Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

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

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden und somit ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

➢ Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (heimische Sträucher sowie Laubbäume als Überhänger) vorhanden, die im Zuge der Arrondierung an den Siedlungsraum bzw. im Hinblick der Erschließung entfernt werden müssen.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➢ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➢ Umnutzung von Flächen

Im Südwesten der Ortslage Weitendorf ist eine derzeit im Außenbereich befindliche Fläche betroffen, die derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt wird und von drei Seiten durch angrenzende Wohnbebauung eingeschlossen ist. Aus diesem Grund wird die Fläche als Baulücke mit Nachverdichtungspotential betrachtet.

Die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Schaffung von Wohnraum sowie zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage genutzt. Die Nachverdichtung von beispielsweise Baulücken innerhalb der Ortslage erzeugt eine bessere städtebauliche Zusammengehörigkeit und steigert somit die Qualität der Ortslage.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

➢ Lärm

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar eingeschätzt. Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➢ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in be-

stehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG) Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Die vorhandenen Nistkästen sind durch fachkundiges Personal ordnungsgemäß vor Beginn der Erschließungsarbeiten, außerhalb der Brutzeit, abzunehmen, auf Beschädigungen zu prüfen, ggf. zu ersetzen und an geeigneten Bäumen wieder anzubringen.

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

Gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.
Das Plangebiet umfasst, neben dem Erschließungsstraße bzw. -weg, der Hecke und den Laubbäumen, fast vollständig ackerbaulich genutzte Fläche. Dieser besitzt eine sehr geringe biologische Vielfalt. Demzufolge ist von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt auszugehen.

3.4 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
Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut Fläche

Basisszenario
Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Arrondierung bzw. ein Baulückenschluss der Ortslage Weitendorf innerhalb der bestehenden Siedlungslage. Dementsprechend wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Flächen vermeiden. Dabei kommt es minimal zu weiterer Versiegelung durch den Neubau von maximal vier Einfamilienhäusern.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei der Baulückenschließung der Ortslage kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Der neue Flächenverbrauch mit einer GRZ von 0,3 ist als verhältnismäßig gering einzuschätzen. Aufgrund der geplanten Grünzäsur (Anpflanzung der Hecke) im Süden des Geltungsbereiches sowie der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist der Versiegelungsanteil nun geringer als im Vorentwurf. Durch die im Bebauungsplan auf 10m² festgesetzte Versiegelungsbeschränkung in den Hausgärten, ist die Gesamtversiegelung minimiert worden und somit ein ressourcensparender Umgang mit dem Schutzgut „Fläche" gewährleistet. Durch die Hecke und die Hausgärten wird zum einen ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen und zum anderen eine Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) erzeugt.

In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.6 Schutzgut Boden

Basisszenario
Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden" wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.
Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die Vornutzung als intensiv genutzte Ackerfläche bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Wie im Schutzgut „Fläche" bereits erwähnt, ist durch die Anpflanzung der Hecke sowie der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" der Versiegelungsanteil nun geringer als im Vorentwurf. Ein ressourcensparender Umgang mit dem Schutzgut „Boden" wird gewährleistet.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versieglung auszugleichen.
Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.7 Schutzgut Wasser

Basisszenario
Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit > 2-5 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

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

Im Plangebiet selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Die Ostseeküste bzw. die Kirchsee liegt ca. 350 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die vorhandene angrenzende Bebauung ist die Anbindung an die zentrale Schmutzwasserleitung gegeben. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

In der Ortslage Weitendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Haupterschließungsstraße zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Sammelleitung eingeleitet.

Die angrenzend zum Plangebiet befindlichen Gewässer, werden durch den B-Plan Nr. 36 nicht beeinträchtigt.

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

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario
Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal vorhanden. Das Bodendenkmal „Weitendorf, Fundplatz 59" befindet sich auf dem Flurstück 109/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld ist das oben genannte Bodendenkmal vorhanden.

Bei dem Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" handelt es sich um ein vermutlich vorhandenes Bodendenkmal, über welches keine genauen Kenntnisse vorliegen. Eine Beschreibung und Bewertung des Bodendenkmales sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal sind dementsprechend nicht möglich.

"Die Umweltprüfung soll sich am „gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden" orientieren. Das heißt, dass die Umweltprüfung kein „Suchverfahren" sein darf, um alle erdenklichen Umweltauswirkungen einer Planung aufzuspüren. Auch darf es nicht darum gehen, Kenntnislücken schließen zu wollen." (Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern; Kapitel 4.2.3 Prüfmethoden, S. 20).

Dementsprechend kann lediglich ein Hinweis erfolgen, wie bei Auffinden von Bodenveränderungen, welche auf ein Bodendenkmal hindeuten können, zu verfahren ist. Eine archäologische Voruntersuchung wäre lediglich notwendig, bestünden genaue Kenntnissen über das Bodendenkmal.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario
Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen und befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Weitendorf. Die umgebenden Bereiche sind größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Bebauungen mit Dauer- und Ferienwohnungen geprägt. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L121 und befindet sich gemäß GLRP WM in einem Gebiet mit geringer Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume.
Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet, es handelt sich jedoch faktisch um eine Baulücke mit Wohnbauflächenpotenzial. Gegenüber der freien Ackerfläche soll das Wohngebiet durch eine private Grünzäsur (Hecke) abgetrennt werden. Diese Zäsurfläche soll auch dem Ausgleich dienen. Zusätzlich wird der Gartenbereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Ausgleichshecke als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" festgesetzt, dabei ist eine Versiegelung mit einer Grundfläche von maximal 10 m^2 zulässig.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung bzw. um einen Baulückenschluss der Siedlungsfläche. Die somit mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Schaffung von Wohnraum in den von der Gemeinde festgelegten Entwicklungsschwerpunkten Kirchdorf und Wangern sowie zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslagen genutzt. Die Nachverdichtung von beispielsweise Baulücken innerhalb der Ortslagen mit vorhandenen Erschließungswegen erzeugt eine bessere städtebauliche Zusammengehörigkeit und steigert somit die Qualität der Ortslagen. Zudem kommt die Gemeinde hierdurch der

Anforderung nach, bereits vorhandene Siedlungsflächen weiter zu entwickeln und zu verdichten.

Als Übergang bzw. als Abschirmung zur freien Landschaft wird eine Heckpflanzung im südlichen Bereich erfolgen.

Es stellt sich selbst eher als stark überprägten Landschaftsbildbereich mit anthropogenen Beeinträchtigungen dar und hat demnach kaum eine Bedeutung für die landschaftsgebundenen Erholung.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als eher gering und damit nicht erheblich eingestuft.

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 in Bezug auf Wechselwirkungen 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 bestehenden Wohn- und Ferienwohnnutzung eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen und landwirtschaftlichen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter 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 und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich ein Intensivacker überplant.

- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es zu Verlusten von hauptsächlich Ackerstrukturen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.
-

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.3). Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 36 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. 36 ist in Weitendorf eine Erweiterung bzw. ein Baulückenschluss von maximal vier Häusern vorgesehen. Der Verkehrsraum wird im Zuge der Planung ebenfalls vergrößert.

Nutzung von natürlichen Ressourcen
In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird überwiegend eine ackerbaulich genutzte Fläche überplant. In dem Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, soll ausschließlich das Dauerwohnen zulässig sein. Eine Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

Einer der Schwerpunkte der strategischen Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist die "Förderung des Wohnens für Jung und Alt". Die Verfolgung dieser Zielsetzung ist für die Entwicklung der Gemeinde, in Bezug auf die seit Jahren sinkenden Einwohnerzahlen, von hoher Bedeutung. Um diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren ist es notwendig, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Unter dem Anspruch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Abwägung der verschiedenen Interessen (Naturschutz, Landwirtschaft, Tourismus) sowie dem Grundsatz, vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten bzw. zu arrondieren, hat die Gemeinde ausführlich geprüft, wo eine Flächeninanspruchnahme zielführend ist. Die Ortslage Weitendorf dient vorrangig dem Dauerwohnen und verfügt über die hier betrachtete Baulücke.

Es ist geplant, das Plangebiet im südlichen Bereich durch eine Heckenstruktur von der umgebenden Landschaft abzugrenzen. Diese mindert die Störwirkungen von

Licht, Lärm und menschlicher Präsenz. Ebenfalls wird durch die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" einer zusätzlichen Versiegelung entgegengewirkt.

Art und Menge an Emissionen
Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 36 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung 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 Erweiterung der bestehenden Ortslage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Innerhalb des Plangebietes, auf den Flurstücken 44/1 und 109/1, der Flur 2, Gemarkung Weitendorf befindet sich ein Bodendenkmal.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Kumulierung mit anderen Projekten
Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit maximal vier Einzelhäusern zum Wohnen im Süden der Ortslage Weitendorf zu schaffen. Ziel ist es, die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Baulücke.

Kumulative Wirkungen werden im Rahmen der notwendigen FFH-Prüfung (Summationsprüfung) beachtet.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet 8 verschiedene Änderungsbereiche. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA, werden, im Zusammenhang mit dem Änderungsbereich 4, dem Bebauungsplan Nr. 33, ebenso als Abrundung des Siedlungsbereiches angrenzende Ackerflächen einbezogen. Der Änderungsbereich 4 beinhaltet die Umwidmung des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet „Freizeitwohnen". Dabei werden marginal landwirtschaftliche Ackerflächen in den Geltungsbereich einbezogen, wobei es zu Überschneidungen mit dem SPA kommt.

Nach Prüfung der derzeit durchgeführten Planungen auf der Insel Poel mit Eingriffen in die Nahrungshabitate von Rastvögeln werden die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planung auf das Klima
Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche wird keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion zugeordnet. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Baulückenschluss 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 ackerbauliche Nutzfläche, die für die Erweiterung und den Baulückenschluss der Siedlungsfläche im südwestlichen Bereich der Ortslage Weitendorf überplant wird.
Durch die Planung sollen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und der Nachverdichtung genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Fläche weiterhin als Ackerfläche genutzt.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel beabsichtigt schon seit Längerem die Wohnbauflächenpotentiale innerhalb der Ortslagen zu überprüfen und durch Bauleitpläne planungsrechtlich für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten.

Für die Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist die "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" ein Schwerpunktthema. Die Verfolgung dieser Zielsetzung ist für die Entwicklung der Gemeinde, in Bezug auf die seit Jahren sinkenden Einwohnerzahlen, von hoher Bedeutung. Um diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren ist es notwendig, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde hat laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), neben der Baulandversorgung, unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Die Insel Poel befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz, des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und zudem im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde ist verpflichtet und gewillt, diese verschiedenen Interessen gleichermaßen zu entwickeln. Aus diesem Grund unterliegt jede Flächeninanspruchnahme einem umfassenden Abwägungsprozess der genannten Interessen untereinander. Infolgedessen hat die Gemeinde sich im Rahmen der, in Bearbeitung befindlichen, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit den vorhandenen Baulandkapazitäten auseinandergesetzt. In einem Großteil der Ortslagen zeigt sich ein typisches Verhalten ländli-

cher Räume. Baulandkapazitäten werden für Bauvorhaben innerhalb der Familie reserviert und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung.

Unter dem Anspruch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Abwägung der verschiedenen Interessen (Naturschutz, Landwirtschaft, Tourismus) sowie dem Grundsatz, vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten bzw. zu arrondieren, hat die Gemeinde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich geprüft, wo eine Flächeninanspruchnahme zielführend ist.

Die Ortslage Weitendorf dient vorrangig dem Dauerwohnen und verfügt über die hier betrachtete Baulücke. Somit ist unter Abwägung der verschiedenen Interessen der Gemeinde untereinander eine Nachverdichtung dieser Fläche zielführend.

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 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 Versieglungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Weitendorf und wird begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Ackerfläche.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben sowie eine Biotoptypenkarte zeichnerisch dargestellt.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
2.7.1	**BBA**	Älterer Einzelbaum	*	*
12.1.2	**ACL**	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.2.3	**PHZ**	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen	1	1,5
13.3.1	**PEG**	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
13.3.2	**PER**	Artenarmer Zierrasen	0	1
14.5.1	**ODF**	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0
14.7.3	**OVU**	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.5	**OVL**	Straße	0	0
14.10.5	**OSS**	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV und der Baumschutzsatzung der Ostseebad Insel Poel

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
Am Straßen- bzw. Wegesrand befinden sich neun Einzelbäume. Bei den Bäumen handelt es sich um Laubgehölze (Gemeine Esche).

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Das Plangebiet umfasst fast vollständig eine intensiv genutzte Ackerfläche.

13.2.3 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen (PHZ)
Entlang des Erschließungsweges befindet sich als Abschirmung zum Acker eine etwa 40 Meter lange Hecke aus heimischen Gehölzen (Weißdorn, Hasel Holunder, Weide).

13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)
Zwischen der Heckenstruktur und der Straße lässt sich ein schmaler Streifen artenreicher Zierrasen lokalisieren. Dieser setzt sich in südlich Richtung, entlang der Straße, fort und schließt den Bereich zwischen Hecke und Einzelbaum.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Hecke bzw. Straße lässt sich artenarmer Zierrasen mit wenig Kräutern und einem Anteil an ausdauerndem Weidelgras als Abstandsgrün finden. Zum Zeitpunkt der Begehungen erscheint dieser Streifen kurzrasig und eine regelmäßige Mahd wird angenommen.

Darstellung des Zierrasenstreifens (PER) ackerseitig

Darstellung des Zierrasenstreifens straßenseitig

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
Innerhalb der Ortslage befinden sich überwiegend eine stark verdichtete Sand- und Schotterstraße.

14.7.5 Straße (OVL)
Die Straße führt von der L121 ausgehend durch Weitendorf nach Brandenhusen.

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)
An der Straße Richtung Brandenhusen, im östlichen Bereich des Plangebietes steht ein Trafohäuschen.

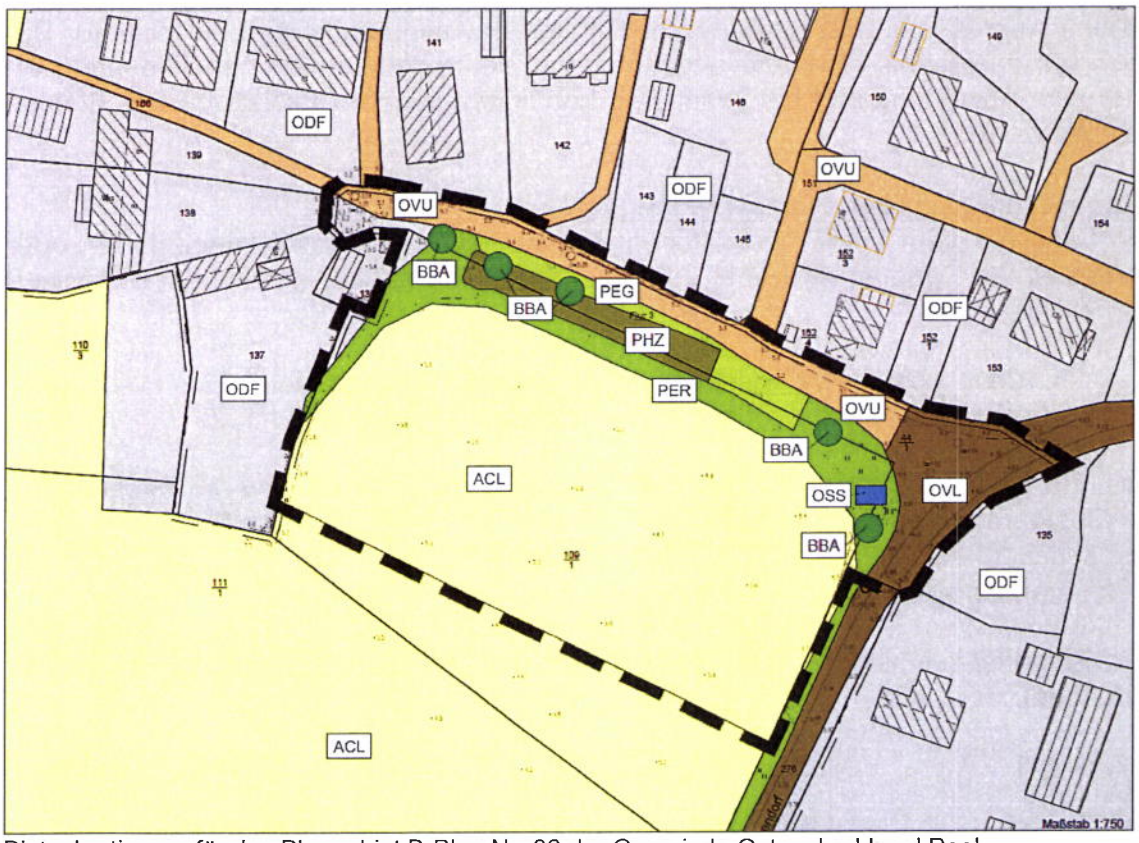
Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Die Ortslage Weitendorf ist nördlich, westlich und südlich von Ackerflächen umgeben.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich der Siedlungsbereich von Weitendorf mit Ferien- und Wohnhäusern an.

14.7.5 Straße (OVL)
Die Straße führt von der L121 ausgehend durch Weitendorf nach Brandenhusen.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
Innerhalb der Ortslage inklusive dem Plangebiet befindet sich eine überwiegend stark verdichtete Sand- und Schotterstraße.



Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangestellten Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und grenzt an die vorhandenen Siedlungsbereiche von Weitendorf an. Im Südwesten der Ortslage sollen nun maximal vier Wohngebäude für das Dauerwohnen entstehen.

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

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die
- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

<u>Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung</u>
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. im direkten Anschluss daran. Die angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Bebauung sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

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

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen der Erschließungsstraße „Weitendorf“ sowie die zwei nach § 18 geschützten Bäume erfolgt mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 36 ein vollständiger Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Der Bebauungsplan überplant überwiegend eine zurzeit intensiv genutzte Ackerfläche.

Tabelle 2: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	**Fläche**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**m² EFÄ**
ACL	4186	1	0,75	3140
PER	678	1	0,75	509
PEG	219	1,5	0,75	246
PHZ	258	1,5	0,75	290
				4185

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

Für den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definieren. Dabei ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt sowie eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % zulässig.
Die vorhandene Versieglung der Verkehrsflächen wird nicht in der Bilanzierung berücksichtigt. Eine Versiegelung im Verkehrsbereich bzw. ein Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen. Die Erschließung der Grundstücke wird außerhalb des Wurzelbereiches der beiden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfolgen. Ebenfalls wird die Fläche der internen Kompensationsmaßnahme „Anlage von Feldhecken" bei der Versiegelung nicht berücksichtigt. Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" ist pro Grundstück eine Versiegelung mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Diese potentielle Versiegelung bei wird der Eingriffsberechnung mitberücksichtigt. Die Erschließungsstraße wird geringfügig vergrößert. Bei den Straßenflächen wird von einer Teilversiegelung ausgegangen.

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
Allgemeines Wohngebiet				
ACL	986	1	0,5	493
PER	241	1	0,5	121
PEG	13	1,5	0,5	7
PHZ	47	1,5	0,5	24
Hausgarten				
ACL				40
Verkehrsflächen				
PER	142	1	0,2	28
PEG	191	1,5	0,2	38
PHZ	153	1,5	0,2	31
				782

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt.

Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag mit dem Entwurf gestellt.

Tabelle 4: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Anzahl	Zu rodende Bäume	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	149	1
			Summe: 1

Gemäß Anlage 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (2020) erfolgt eine „Bewertung der zu ersetzenden Bäume und freiwachsenden Hecken". Folgende Kriterien finden dabei Berücksichtigung.

A - Stammumfang: Mit dem Stammumfang wird das Alter des Baumes berücksichtigt.
B – Gehölzart: Je höher die Wertigkeit des Baumes, desto höher die Bewertungspunktzahl.
C – Die Standortsituation bewertet vor allem den Beitrag des Baumes zur räumlich-gestalterischen Qualität und die Entwicklungschancen des Baumes.
D – Die Vitalität/ der arttypische Habitus bewertet die arttypischen Möglichkeiten des Baumes.
E – Der Biotopwert berücksichtigt die Bedeutung oder Eignung, z.B. als Niststätte, Zufluchtsort, Nahrungsquelle o.ä., für die heimische Fauna.
Dabei wird jeder beantragte Baum einzeln bewertet und ersetzt. Für den Ersatz mehrstämmiger Bäume wird der Stammumfang für jeden Einzelbaum ermittelt. Der Baumwert wird nach folgender Formel errechnet: A+B+C+D+E=Baumwert in Punkten. Mit der daraus errechneten Punktzahl wird mit Hilfe einer Tabelle die Anzahl der Ersatzpflanzungen abgelesen.

Tabelle 5: Bewertung der zu ersetzenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Zu rodende Bäume [Anzahl]	**A Stamm-umfang (cm) / *Punkte***	**B Gehölz-art / *Punkte***	**C Standort-situation / *Punkte***	**D Vitalität / *Punkte***	**E Bio-topwert / *Punkte***	**Gesamt-punktzahl / Ausgleich-serfordernis**
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) [1]	98 / *1*	Esche / *1*	Einzelgehölz, deutlich zu eng an Gebäuden u. ä. / *2*	Wenig wüchsig, mittlere Schäden, deutlicher Pflegerückstand / *2*	Gering / *1*	7 / 5
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) [1]	80 / *1*	Esche / *1*	Einzelgehölz, deutlich zu eng an Gebäuden u. ä. / *2*	Wenig wüchsig, mittlere Schäden, deutlicher Pflegerückstand / *2*	Gering / *1*	7 / 5
					Summe	**10**

Der Ausgleich von elf Bäumen ist teilweise innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Dabei werden auf jedem Grundstück je zwei Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Des Weiteren ist die Pflanzung von drei Obstbäumen auf einer externen Fläche vorgesehen. Diese drei Obstbäume sind in Verbindung mit der Ausgleichspflanzung für den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“, Poel (2 Obstbäume) in Fährdorf, auf dem Parkplatz direkt an der Landesstraße 121, Flur1, Flurstück 48, Gemarkung Fährdorf zu pflanzen. Es sind alte Kultursorten in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

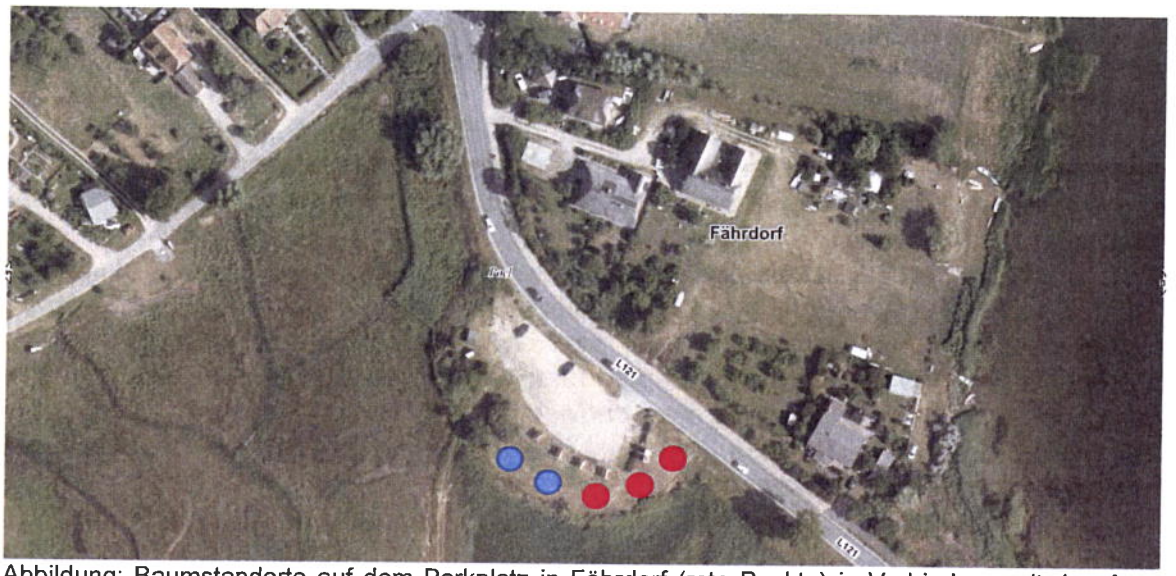


Abbildung: Baumstandorte auf dem Parkplatz in Fährdorf (rote Punkte) in Verbindung mit den Ausgleichspflanzungen für den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg" (blaue Punkte)

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbaugebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)" wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen kommen kann, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. 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 Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um Arrondierung des Siedlungszusammenhanges bzw. um ein Baulückenschluss. Aktuell wird die Fläche als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortslage entstehen. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude sowie dem ausreichenden Abstand zu geschützten Biotopen werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen. Ein Heranrücken durch die Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings durch die dörfliche Siedlungslage und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, so dass keine weitere

Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zusätzlich ist am südlichen Planungsrand eine Anpflanzung einer private Grünzäsur in Form einer Feldhecke geplant, die gleichzeitig als Abschirmgrün und als Ausgleichspflanzung dienen soll.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Tabelle 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4 180
Versiegelung	782
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	**4 962 m² EFÄ**

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Interne Kompensationsmaßnahmen
Gegenüber der freien Ackerfläche soll das Wohngebiet durch eine private Grünzäsur abgetrennt werden. Aufgrund dessen ist zur Abgrenzung des Plangebietes in südliche Richtung eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Gleichzeitig erfolgt damit eine Abschirmung zu den Rastflächen des auf der Insel Poel flächendeckend vorhandenen Europäischen Vogelschutzgebietes. Die Kompensationsmaßnahme ist auch als Abschirmung und Minimierung der Störungen durch Licht, Lärm und menschliche Präsenz sinnvoll.

<u>Anlage einer Feldhecke (KMI 1)</u>
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, die Länge der Hecke beträgt 94 m. Dabei ist beidseitig ein Saum von 2 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden (s. Pflanzliste). Der Pflanzabstand der Sträucher im Verband beträgt 1,0 m x 1,5 m. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2 malige Mahd,

Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Am Westufer der Kirchsee südlich des Ortsteiles Weitendorf auf der Ostseebad Insel Poel befinden sich überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Für die Kompensation des Eingriffs soll ein Teil der Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden.
Die im Vorentwurf angedachte Pufferpflanzung in Form einer Feldhecke wird nicht weiterverfolgt. Nachfolgend wird eine alternative Kompensationsmaßnahme beschrieben. Dazu erfolgen derzeit Abstimmungen mit der uNB.

Es ist angedacht, die angrenzenden Salzwiesen vor der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzung zu schützen bzw. diese weiter zu entwickeln. Ebenso wird die Möglichkeit gegeben, die als Weideflächen genutzten Salzwiesen zu vergrößern. Das zu entwickelnde Grünland ist im Vergleich zum Acker als wertvolles Habitat bzw. als wertvoller Lebensraum zu betrachten. Manche Arten nutzen das Grünland als Nahrungs- und Äsungsfläche, andere wiederum als Bruthabitat. Die Maßnahmenkarte des SPA beschreibt, dass die Fläche als Grünland (L2) genutzt werden soll. Zudem besagt die Maßnahme K3, dass die Salzwiesen durch die entsprechend den Artansprüchen angepasste Beweidung pflegend genutzt werden sollen.

Zusätzlich ist der Maßnahmenkarte des Managementplanes zu entnehmen, dass der Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme als Fläche mit einer „wünschenswerten Entwicklung" der oben genannten Maßnahmen K2 und L3 gekennzeichnet ist.

Entsprechend den Anforderungen der HzE und des Managementplanes, sowie den oben genannten Argumenten ist die Wahl auf die Kompensationsmaßnahme 2.32 „Umwandlung von Acker in extensive Weiden" gefallen.

<u>Umwandlung von Acker in extensive Weiden (KME-1)</u>
Dazu ist auf den Flurstücken 275/1 (tlw.) und 274/1 (tlw.) der Acker mit einer Flächengröße von 2 300 m^2 (23 m x 100 m) durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide zu entwickeln (siehe nachfolgende Abbildung). Dauerhaft ist keine Nachsaat und kein Umbruch sowie keine Melioration vorgesehen. Ein Einsatz von Düngemitteln oder PSM ist untersagt. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut"). Das Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September ist verboten. Ebenfalls ist eine Bodenbearbeitung bei Flächen in Küstenvogelbrutgebieten und Salzgrasland dauerhaft untersagt. Auf der Grünfläche

wird die Nahrungsaufnahme von Rastvögeln geduldet. Zur Unterhaltungspflege sollten folgende Vorgaben beachtet werden: Die Maximalbesatzstärke, also die mittlere Tierdichte je Weideperiode dieser 2 300 m² großen Fläche beträgt 0,3 Großvieheinheiten (GVE). Eine Nutzung als Umtriebsweide ist gestattet. Ein Durchbrechen der Grasnarbe bzw. generelle Narbenschäden sollten vermeiden werden. Eine Beseitigung von Nabenschäden, die durch wild lebende Tiere verursacht wurden, sind außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis 15. Juli zulässig. Eine einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zwischen 1. September und 14. März des Folgejahres bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz, Stauden- und Schilfaufwuchs ist erforderlich. Bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden. Eine Zufütterung und Entwurmung auf der Kompensationsfläche (sowie 2 Wochen vor dem Auftrieb) ist verboten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Externe Kompensationsmaßnahme KME-1 "Umwandlung von Acker in extensive Weiden" in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Quelle: Luftbild (c) GeoBasis DE/M-V 2019)

Gemäß den Ausführungen der HzE werden für Maßnahmen innerhalb von Natura 2000-Gebieten ein Lagezuschlag von 10% vergeben. Der Lagezuschlag bezieht sich auf die Grundbewertung einschließlich der Zusatzbewertung. Da sich die Kompensationsmaßnahme im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) und im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) befindet, wird der Lagezuschlag bei der externen Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Acker in extensive Weiden) angewendet. Obwohl auch die interne Kompensationsmaßnahme (Feldhecke) im SPA liegt, wird auf eine Zusatzbewertung verzichtet. Aufgrund der von drei Seiten angrenzen-

den Siedlungslage und der nach GASSNER et al. (2010) ermittelten Fluchtdistanzen ist das Plangebiet inklusive der Hecke nicht als Nahrungshabitat der dort potentiell vorkommenden Arten geeignet. Ein Lagezuschlag für die Maßnahme „Anlage von Feldhecken" ist in diesem Fall nicht angebracht.

Maßnahme	Fläche	Kompensationswert (+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	m² KFÄ
Anlage einer Feldhecke (KMI-1)	658 (94mx7m)	2,5	0,5	823
Umwandlung von Acker in extensive Weiden (KME-1)	2 000 (20 mx100m)	2 (+0,2)	1	4 400
				5 223

Multifunktionaler Gesamteingriff: 4 962 m²
Kompensationsmaßnahmen: 5 223 m²

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 261 m² KFÄ.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Flächeneigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Mit der Unterzeichnung des Vertrages verpflichtet sich der Eigentümer über 25 Jahre die Kompensation sowie die Maßnahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege umzusetzen. Aufgrund der geringen Flächengröße von 2 000 m² und der Tatsache, dass der Eigentümer / der Rechtsnachfolger, unter Verwendung eigener technischer Geräte, die Pflegemaßnahmen selber durchführt, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Erarbeitung eines Pflegeplans und die Hinterlegung von 25 Jahren hochgerechneten Kosten unangemessen ist.
Das Ziel der Pflegemaßnahmen kann ebenso durch den von der Gemeinde gewählten Weg erreicht werden. Vor diesem Hintergrund weicht die Gemeinde von den unverbindlichen Hinweisen zur Bildung eines Kapitalstocks ab.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.
Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung des Bestands fand eine Ortsbegehung statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung.

6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs zu betreuen.
Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 36 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 6 400 m^2 und umfasst einen Teilbereich der Ortslage Weitendorf im Westen der Ostseebad Insel Poel. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit maximal vier Wohneinheiten, in dem ausschließlich das Dauerwohnen zulässig sein soll.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete, die einer vertiefenden Prüfung bedürfen.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich angrenzend an die bestehende Ortslage Weitendorf und ist aufgrund dessen geringfügig innerhalb der Grenzen des Schutzgebietes liegend.

Des Weiteren befindet sich in den Küsten- und Gewässerbereichen ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfungen zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff" durchgeführt. Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeits-prüfung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen. Grundlegende Argumente hierfür sind die beanspruchte Flächengröße sowie die bestehenden Vorbelastungen.

Beeinträchtigungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht" wurden ausgeschlossen.

Im planungsrelevanten Umfeld befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Lage des Plangebietes, der Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben. Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Diese können mit Umsetzung nicht erhalten werden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird im mit dem Entwurf bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 36 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Erweiterung bzw. ein Baulückenschluss in der Ortslage Weitendorf.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; Neufassung LUNG 2018" dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus dem Wegfall der landwirtschaftlichen Fläche sowie der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung erarbeitet. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung und der ord-

nungsgemäßen Abnahme und Wiederanbringung der Nistkästen sowie im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange, lässt sich festhalten, dass es durch die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt und eine Beeinträchtigung der genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen und gesetzlichen Vorgaben ausgeschlossen ist.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

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

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

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

Internetseiten

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

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

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020

Richter, Bürgermeisterin