

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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West"

umfassend die Flurstücke 4, 5, 6 und 7 der Flur 2, Gemarkung Vorwerk sowie Flurstück 1/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch die Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, im Osten durch einen Teich mit Gehölzen, im Süden durch Wald sowie im Westen durch Grünflächen

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

09.03.2020

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über den Bebauungsplan Nr. 39
"Vorwerk West"

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
2. Planungskonzept.....	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	8
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Trinkwasserversorgung.....	12
3.2 Löschwasserversorgung.....	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	14
4. Immissionsschutz.....	14
5. 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	18
2.1 Fachgesetze	18
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23

3.2	Schutzgut "Mensch"	23
3.3	Schutzgut "Pflanzen und Tiere"	24
3.4	Schutzgut "Luft und Klima"	31
3.5	Schutzgut "Fläche"	31
3.6	Schutzgut "Boden"	32
3.7	Schutzgut "Wasser"	33
3.8	Schutzgut "Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter"	33
3.9	Schutzgut "Landschaft"	34
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	35
3.11	Störfälle	35
3.12	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	35
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	35
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	35
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	36
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
5.	Eingriffsregelung	36
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	36
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	37
5.3	Eingriffsbilanzierung	40
5.4	Kompensationsmaßnahmen	44
6.	Zusätzliche Angaben	47
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	47
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	49

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 28.01.2019 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" befindet sich im Nordosten der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, im Westen der Ortslage Vorwerk und südlich der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West" beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern im Westen der Ortslage Vorwerk zu schaffen. In Vorbereitung der Planungsabsicht wurden die vorhandenen Ferienunterkünfte abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt. Das große Bauernhaus soll als Mehrgenerationenhaus erhalten bleiben und durch vier Einfamilienhäuser ergänzt werden.

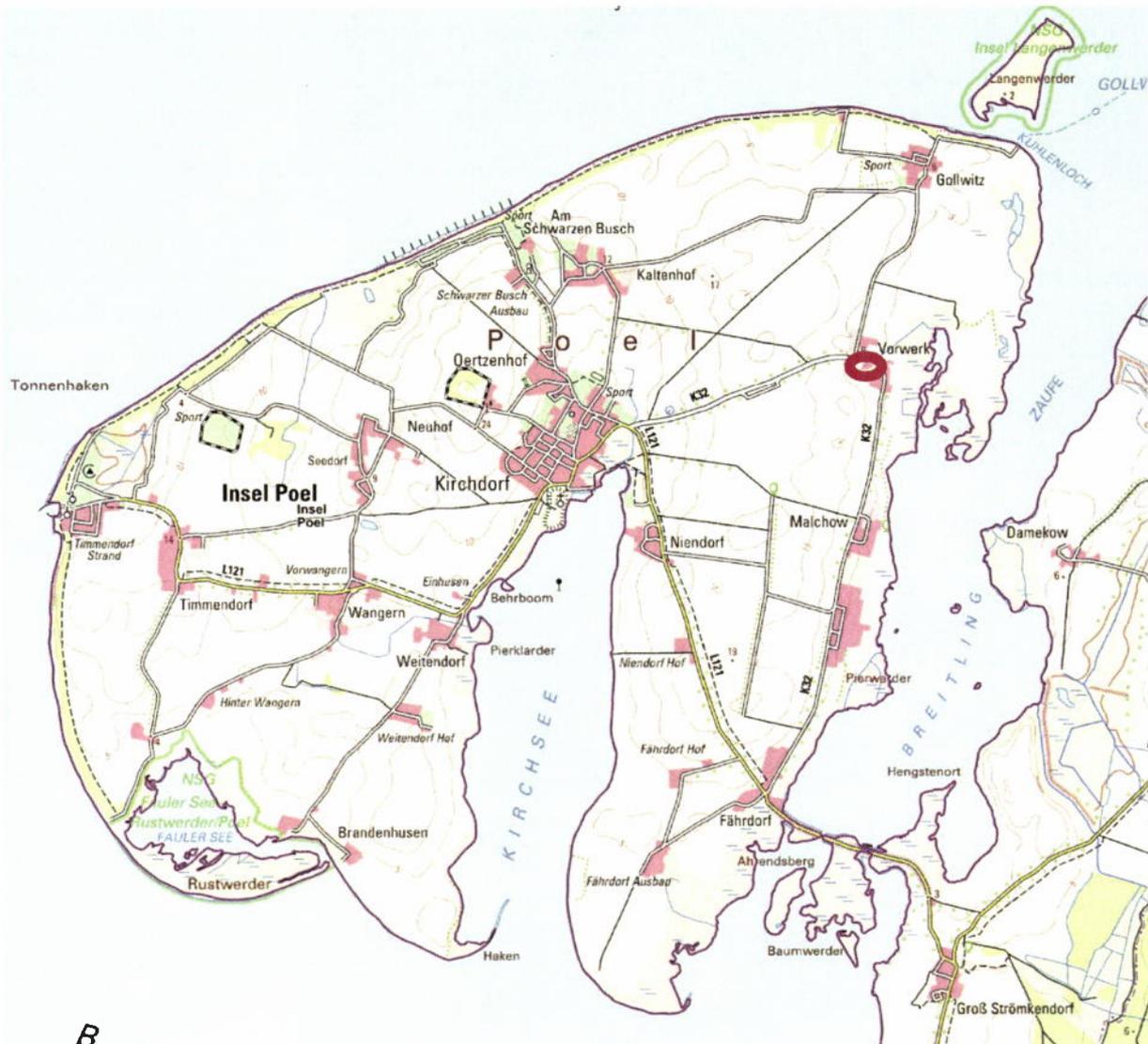
Ziel des Bebauungsplanes ist, neben der Schaffung von Wohnraum, die Arrondierung der Ortslage Vorwerk. Gemeinsam mit den Planungen des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 "Wohnen und Freizeitwohnen Gutshof Vorwerk" erfolgt hier eine Definition des Ortseingangsbereiches.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" erfolgt im Regelverfahren.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ostseeinsel Poel, etwa 2 km östlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 1,5 km südlich von Gollwitz. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, im Osten durch einen Teich mit Gehölzen, im Süden durch Wald sowie im Westen durch Grünflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" mit einer Größe von rund 7.000 m² umfasst die Flurstücke 4, 5, 6 und 7 der Flur 2, Gemarkung Vorwerk sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1/5 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West"
Begründung - Satzungsbeschluss



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

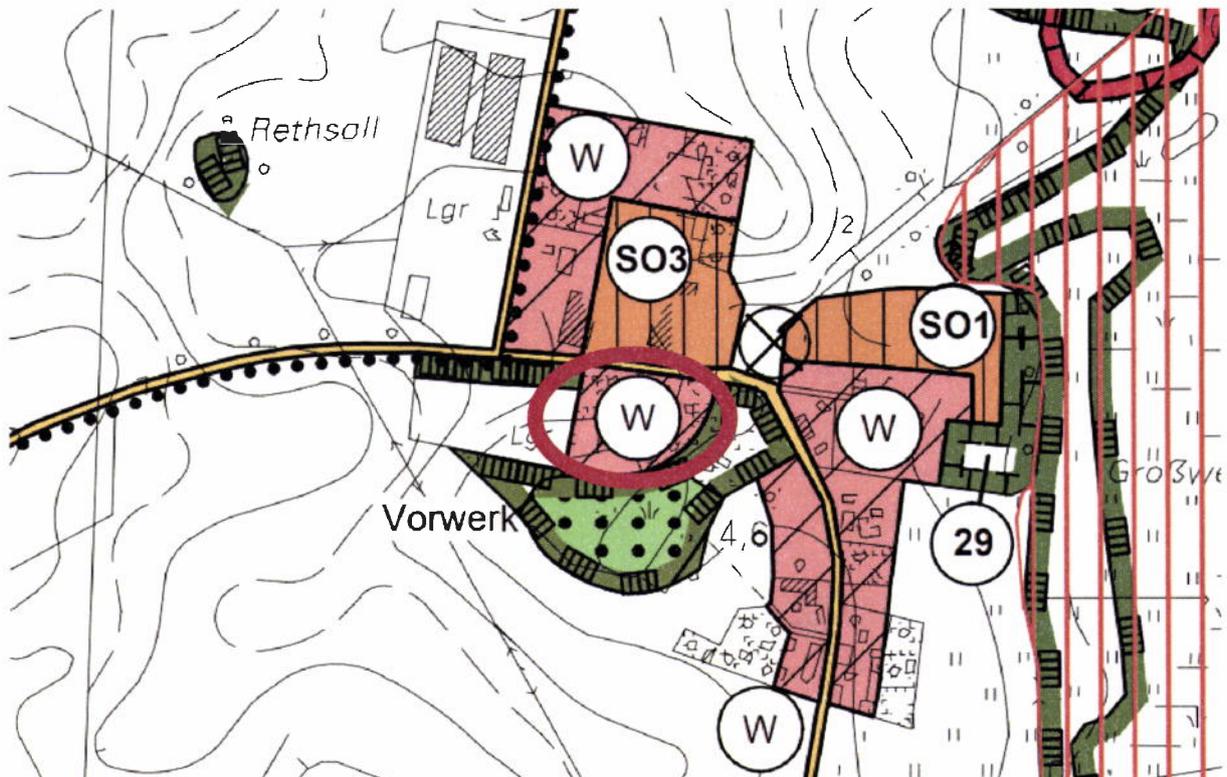


Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2019

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" als Wohnbaufläche dar. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 dem wirksamen Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot wird beachtet.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan Gemeinde Ostseebad Insel Poel

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), der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung, ein Aus-

zug aus der Flurkarte der Flur 2 sowie der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, 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 und 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 Arrondierung der Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und zur Schaffung von Wohnraum in den von der Gemeinde festgelegten Entwicklungsschwerpunkten Kirchdorf und Wangern genutzt. Die Arrondierung der Ortslagen erzeugt eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortseingänge und steigert somit die Qualität der Ortslagen. Zudem kommt die Gemeinde hierdurch der Anforderung nach, bereits vorhandene Siedlungsflächen weiter zu entwickeln und zu verdichten.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

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 Vorwerk befindet sich im Nordosten der Insel Poel. Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen entlang der Kreisstraße 32 (Dorfstraße), der Bebauungsschwerpunkt liegt an der Straßenostseite. Unmittelbar hinter der bebauten Ortslage zweigt die Gemeindestraße nach Norden in Richtung Gollwitz ab.

Südöstlich dieser Kreuzungssituation befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West". Der Geltungsbereich markiert, gemeinsam mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 (nördlich der Kreisstraße 32), von Kirchdorf kommend, den Ortseingangsbereich von Vorwerk.

Dieser Ortseingangsbereich ist, aufgrund der derzeitigen Missstände auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes Vorwerk und der, abgesehen vom Bauernhaus, kaum sichtbaren Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39, kaum wahrnehmbar.

In dem Geltungsbereich ist ein Bauernhaus angesiedelt, das als Mehrgenerationenhaus genutzt wird. In den weiteren Gebäuden befanden sich Ferienwohnungen, die der Eigentümer bereits zurück gebaut hat, um eine Bebauung mit vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Neben der Bebauung ist der Geltungsbereich geprägt von Hausgärten, Grünflächen und zahlreichen Schuppen.

Die Bebauung innerhalb der Ortslage Vorwerk wird charakterisiert durch vorwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

In das so beschriebene städtebauliche Umfeld soll ein Allgemeines Wohngebiet eingefügt werden und zur Arrondierung der Ortslage beitragen.



Bebauung und Ausformung des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2019

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, entlang der Ortsdurchfahrt in Richtung Kirchdorf, Häuser zum Dauerwohnen zu errichten. Hierdurch wird eine bessere städtebauliche Integration und Erfahrbarkeit der Ortslage Vorwerk als zusammengehörende Siedlung erreicht. Die Errichtung von Ferienhäusern wird ausgeschlossen. Die im südlichen Teil der Ortslage vorhandene, relativ geschlossene Wohnbebauung soll in Richtung Westen fortgesetzt werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes und die Zuwegung zu den Baufeldern Nr. 1, 2 und 3 erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte private Verkehrsfläche, die von der nördlich im Geltungsbereich liegenden Kreisstraße 32 in Richtung Süden abzweigt. Die zusätzliche innerörtliche Anbindung an die Kreisstraße wird mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Zuwegung von der Kreisstraße 32 zu dem Baufeld 4 (bestehendes Bauernhaus) ist bereits vorhanden. Das Baufeld 5 wird direkt von der Kreisstraße 32 erschlossen. Dies wird mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

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.

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 wird. Die Bebauung ist mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet maximal 0,3.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind so platziert, dass die Abstandsflächen von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

Zur Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung des Ortseingangsbereiches der Ortslage Vorwerk ist in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie von Funkantennen unzulässig. In den Vorgartenbereichen des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Ebenfalls unzulässig ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Dies dient dem Schutz des Waldes sowie dem Schutz der Anwohner.

Die Vorgartenflächen sind darüber hinaus unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Kiesflächen, die größer als 10 % der Vorgartenfläche sind. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen. Dies dient zum einen der Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und zum anderen der Erhaltung der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Bei sogenannten Schottergärten (Kiesflächen die größer als 10 % der Vorgartenfläche sind) 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 des Vorgartenbereiches,
<https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/> (abgerufen: 06.06.2019)



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



Beispiel 3 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <http://www.alfredthe.me/electric-fireplace-vs-gas-fireplace/> (abgerufen: 06.06.2019)



Beispiel 4 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html> (abgerufen: 06.06.2019)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,75 m zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Darüber hinaus sind, zur Schonung des gewachsenen Bodens und von Bodenorganismen, Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig.

Zu dem an den Geltungsbereich angrenzenden Wald ist ein Abstand von 30,0 m einzuhalten, in dem aus Sicherheitsgründen keine Bebauung stattfinden darf. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Dieser Bereich des Bebauungsplanes wird zum Großteil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt. Die Waldgrenze wurde mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

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

In Anlehnung an das örtliche Gestaltungsspektrum ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Garagen und Carports sind in das Haupthaus zu integrieren oder mit gleicher Dacheindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen. Die Festsetzung dient der hochwertigen Gestaltung des Ortseingangsbereiches und verhindert unangepasste Dachlandschaften aus verschiedenen Materialien. Die Dachneigung von Garagen und Carports kann abweichend zu der Dachneigung des Haupthauses ausgeführt werden.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig. Die

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

Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite bzw. auf der zur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten privaten Verkehrsfläche gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer mit bepflanzter Krone 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 Warenautomaten ist unzulässig. Die Festsetzungen dienen der Wahrung des dörflichen Charakters der Ortslage.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite bzw. auf der zur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten privaten Verkehrsfläche gewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern 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 Kreisstraße 32. Die innere Erschließung und Zuwegung zu den Baufeldern Nr. 1, 2 und 3 erfolgt über die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte private Verkehrsfläche. Die zusätzliche innerörtliche Anbindung der privaten Verkehrsfläche an die Kreisstraße wird mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Zuwegung von der Kreisstraße 32 zu dem Baufeld 4 (bestehendes Bauernhaus) ist bereits vorhanden. Das Baufeld 5 wird direkt von der Kreisstraße 32 erschlossen. Dies wird mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

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. Die bereits versiegelten Flächen im Bestand bleiben davon unberührt. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 beträgt rund 7 000 m².

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundet)
Straßenverkehrsfläche	844
Allgemeines Wohngebiet	4 713
- davon Baufelder	1 250
- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	129
Fläche für Abwasserbeseitigung - Regenwasser	36
Grünfläche - Hausgarten, privat	1 407
Summe Geltungsbereich	7 000

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Kreisstraße und ist teilweise bereits vorhanden.

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.

Die Erschließung der Baufelder Nr. 1, 2 und 3 erfolgt über die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger der Baufelder Nr. 1, 2 und 3 sowie der Ver- und Entsorgungsträger, definierte Fläche.

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 vorhandene und neu zu errichtende Leitungen mit Trinkwasser versorgt. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung bzw. Erweiterung des Grundstücksanschlusses sind mit dem Zweckverband Wismar zu vereinbaren.

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

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in Vorwerk erfolgt über den unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Dorfteich. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend; die Löschwasserversorgung ist damit gesichert. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Zudem befindet sich westlich des Geltungsbereiches, in ca. 140 m Entfernung, ein Vertragshydrant für die Löschwasserversorgung mit einer Leistung von 48 m³/h.

Die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte private Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Vorwerk existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Sammelleitung eingeleitet. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim Zweckverband Wismar, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind beim Zweckverband zu beantragen bzw. anzupassen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares Regenwasser ist über eine private Sammelleitung in die, innerhalb des Plangebietes vorhandene, Zisterne zu leiten und von dort dem südlich angrenzenden Graben zuzuführen. Durch den Graben wird das Niederschlagswasser über den Dorfteich, durch einen Straßendurchlass, in das Gewässer Nr. 11:0:P/7 geleitet. Die Einleitmenge wird in der nachfolgenden Hochbauplanung definiert.

Das Gewässer Nr. 11:0:P/7 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste". Diesem ist der Erschließungsplan Teilbereich Niederschlagswasserbeseitigung zu übersenden.

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.

Vorwerk verfügt über eine zentrale Gasversorgung der Gasversorgung Wismar Land GmbH, an die die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich bereits angeschlossen sind. Die Versorgung mit Raumwärme erfolgt über diese. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht mehr 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. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Kreisstraße bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist 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. 39 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.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 sind vier Emissionsquellen maßgebend, die auf das Gebiet einwirken können. Dies sind die Kreisstraße 32 im Norden des Geltungsbereiches, die von der Kreisstraße nach Norden abzweigende Gemeindestraße Richtung Gollwitz, das künftige Freizeitwohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "Wohnen und Freizeitwohnen Gutshof Vorwerk" und die Getreidetrocknungsanlage nordwestlich des Plangebietes.

Die Nutzung der Kreis- und Gemeindestraße durch den Anwohner- und Touristenverkehr ist für das Plangebiet so zu bewerten, wie für die übrigen Anwohner der Ortslage Vorwerk. Da keine Beeinträchtigung der Anwohner zu vernehmen ist, ist davon auszugehen, dass auch für das Plangebiet keine unzulässige Beeinträchtigung entsteht.

Die Emissionen des geplanten Freizeitwohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1, nördlich der Kreisstraße 32, stellen ebenfalls keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Ein erhöhter Pkw-Verkehr ist nur innerhalb der Touristensaison zu erwarten und aufgrund der geplanten Anzahl an Freizeitunterkünften als gering einzuschätzen. Weiter ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Pkw-Verkehr überwiegend an An- und Abreisetagen stattfinden wird. Es ist anzunehmen, dass der Großteil der Touristen die täglichen Fahrten mit dem Fahrrad oder zu Fuß tätigen. Da die Insel Poel laut den Angaben des RREP als Tourismusschwerpunkt definiert ist, ist ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Hochsaison, insbesondere an An- und Abreisetagen von den Anwohnern zu tolerieren.

Für die Beurteilung der Getreidetrocknungsanlage nordwestlich des Plangebietes wurde das Gutachten, das der TÜV Nord am 31.08.2017 erstellt hat, herangezogen. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm für Allgemeine Wohngebiete (max. 55 dB am Tag, max. 40 dB bei Nacht) eingehalten bzw. unterschritten werden. Dies gilt sowohl für den Normalbetrieb, als auch für den Betrieb zu Erntezeiten. Das genannte Gutachten wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einsehbar sein.

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.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 keine Bodendenkmale betroffen. Der Umgebungsschutz eines Baudenkmales (Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk) ist betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der

Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (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.

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.

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

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchti-

gung 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.

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. 39 „Vorwerk West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 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 Vorwerk im Nordosten der Ostseebad Insel Poel, etwa 2 km östlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 1,5 km südlich von Gollwitz und ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, im Osten durch einen Teich mit Gehölzen, im Süden durch Wald sowie im Westen durch Grünflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" mit einer Größe von rund 7.000 m² umfasst die Flurstücke 4, 5, 6 und 7 der Flur 2, Gemarkung Vorwerk sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1/5 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 verfolgt die Gemeinde das Ziel, im westlichen Bereich der Ortslage Vorwerk auf einem bereits bebauten Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen.

Die vorhandenen, als Ferienwohnungen genutzten Gebäude, wurden in Vorbereitung der Planungsabsicht bereits abgebrochen, um künftig vier Einfamilienhäuser für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Das große Bauernhaus soll als Mehrgenerationenhaus der Eigentümer erhalten bleiben. Ausführliche Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

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)

- Als heutige potenzielle natürliche Vegetation ist typischer Waldgersten-Buchenwald verzeichnet (Karte 2).
- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist für den Bereich Vorwerk mit hoch dargestellt (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Die Insel Poel wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse als niederschlagsarm dargestellt (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit hoch bis sehr hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Die Insel Poel ist Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (DE 1934-401) und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH) (DE 1934-302) (Karte 10) und ist Teil des Biotopverbundes im weiteren Sinne (Karte 3).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche befinden sich in einem Teilbereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).

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

Landesinformationssystem (LINFOS Datenbank)

In der LINFOS-Datenbank werden die naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern dargestellt. Für den Änderungsbe-
reich 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/ Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i. d. F. der 4. Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Vorwerk West“

als Wohnbaufläche dar. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 dem wirksamen Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot wird beachtet.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich der Ortslage Vorwerk wurden folgende Maßnahmen dargestellt:

S03 Wegesperrung östl. Vorwerk (MP-Wsp5)

S04 Wegesperrung nordöstl. Vorwerk (MP-Wsp6)

B07 Heckenpflanzung, östlich Vorwerk

Pufferpflanzung gemäß Vorgabe Managementplan Wismarbucht; Allgemeiner Konfliktpunkt – Eutrophierung Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen gelistet. Die hier vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

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

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ca. 140 m östlich des Plangebietes
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt angrenzend an die Ortslage Vorwerk, ca. 25 m in nordöstliche Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptverkehrsachse

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden FFH-Vorprüfungen für das oben genannte SPA und GGB erarbeitet. Gemäß gegenwärtigem Kenntnisstand und vorläufigen Ergebnis ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen.

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:

- NWM00303- Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich / angrenzend zur Plangebietsgrenze,

- NWM00296- Feldgehölz, frisch-trocken (Kartierungsjahr 1996) - südlich angrenzend zur Plangebietsgrenze,
- NWM00302- Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich angrenzend zur Planungsgrenze,
- NWM00300- permanentes Kleingewässer; Staudenflur; undiff. Röhricht; Gehölz; verbuscht – ca. 300 m nordwestlich der Planungsgrenze,
- NWM00313- Große Salzwiese östlich von Vorwerk – ca. 200 m östlich zur Planungsgrenze



Darstellung der geschützten Biotopstrukturen im Umfeld (200 m) der Ortslage Vorwerk, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 39 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein geringfügiges 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. Es handelt sich um eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage. Zudem wird der Waldabstand von 30 m zwischen der geplanten Bebauung und dem Feldgehölz eingehalten. Bei der Bebauung handelt es sich um vier zusätzliche Wohngebäude am westlichen Ortseingang. Mit dieser Bebauung sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Die Ge-

meinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters der dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet. Die Grünflächen im Gartenbereich weisen einen ausreichenden Puffer zwischen geplanter Bebauung und Feldgehölz auf. Lediglich im Osten des Plangebietes ist ein Heranrücken der Bebauung an den Dorfteich möglich. Da dieser Teich direkt an der Kreisstraße sowie an dem Forstweg liegt, ist er bereits anthropogen vorgeprägt.

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. 39 erfolgt mit dem Bau von vier Einfamilienhäusern, die Arrondierung der Ortslage Vorwerk sowie die Stärkung der Wohnfunktion. Derzeit wird die Ortslage durch Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung und Lage wenig Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

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 Nordosten der Ostseeinsel Poel, etwa 2 km östlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 1,5 km südlich von Gollwitz.

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

Durch die Planung wird die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie die Freizeitnutzung nicht wesentlich ändern.

Lärmschutz

Das Verkehrsaufkommen des Durchgangsverkehrs der Kreisstraße 32 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 Umbauarbeiten kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen, die aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung als nicht erheblich einzustufen sind.

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

3.3 Schutzgut "Pflanzen und Tiere"

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume) sowie kleinwüchsige Koniferen und heimische Sträucher vorhanden, die im Zuge der Planung gefällt bzw. beseitigt werden. Geschützte Bäume nach § 18 und § 19 sind von der Planung nicht betroffen. Diese Auffassung wird auch von der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf (12.09.2019) geteilt.

In der Planzeichnung ist auf den Wurzelschutz angrenzender geschützter Gehölzstrukturen angrenzend zum Plangebiet verwiesen.

Künftig ist innerhalb des Plangebietes auf jedem Grundstück die Pflanzung eines heimischen Laubgehölzes bzw. eines heimischen Obstbaumes geplant. Genaue Angaben zur Gehölzpflanzung ist dem Plan bzw. dem Text – Teil B zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Konflikte zwischen geplanter Bebauung und geschützten Bäumen gegeben.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem 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 Prüfung – Relevanzprüfung

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

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

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

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

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer hö-

heren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

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

Das Plangebiet umfasst den bereits anthropogen überformten Siedlungsbereich der Ortslage Vorwerk. Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes sind vier Neubauten auf zuvor bereits bebauten, anthropogen veränderten Flächen vorgesehen. Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges sowie im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden geplanten Bebauungsplan Nr. 12.1 eine Definition des westlichen Ortseingangsbereiches. Aufgrund der genannten Vorbelastungen 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 Vorwerk geschaffen:

- Rückbau von vorhandenen Baustrukturen und Neubebauung der Flächen

Betrachtung der einzelnen Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Optische und akustische Störungen sind durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung ist ein durchschnittliches Artenspektrum der Siedlungs- und Parkflächen (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Eichelhäher, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp. Das südlich angrenzende Feldgehölz bietet Potenzial für Höhlenbrüter wie Buntspecht, Blau- und Kohlmeise, Feldsperling und Star.

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

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. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Rastvögel

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

Eine genauere Betrachtung der Rastvögel erfolgt in der FFH-Vorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Säugetiere/Fledermäuse

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und weist demnach 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 so wie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere.

Geeignete Quartiere könnten in dem angrenzenden Feldgehölz/Wald vorkommen. Dementsprechend könnte der Garten als Jagdbereich genutzt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Quartiere aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. fehlenden Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse können ausgeschlossen werden. Durch die Planung mit der Neubebauung wird der Garten geringfügig verkleinert, sodass die Fledermäuse nach der Umgestaltung ähnliche Funktionen und Störungen vorfinden.

Eine Maßnahme um Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu vermeiden, ist die Beschränkung des Baubetriebes auf die Tageszeit, die weiter unten genauer beschrieben wird.

Andere geschützte Säugetiere

Aufgrund der Überplanung eines Siedlungsbereiches sind weitere geschützte Säugetierarten im planungsrelevanten Umfeld nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von anderen geschützten Säugetieren entfällt.

Reptilien

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

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Der vorhandene Zierteich im Gartenbereich ist als Laichgewässer auszuschließen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit ebenfalls auszuschließen.

Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein kleiner fischfreier Zierteich. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen und Futterpflanzen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

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

Libellen

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

Weichtiere

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

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

Die beiden als Ferienhäuser genutzten Gebäude sowie die vielen Nebenanlagen (Garage, Gerätehaus etc.) stehen aufgrund des guten Zustandes der Bausubstanz für Fledermäuse nicht zur Verfügung. Bei der Begehung des Plangebietes wurden keine Nester an Gebäuden, sowie mögliche Risse und Spalten, die sich als Fledermausquartier eignen, nachgewiesen.

Aufgrund dessen ergeben sich beim Abbruch, unter Beachtung des § 39 BNatSchG, keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Obstbäume, Koniferen, heimische Sträucher) vorhanden, die im Zuge der Arrondierung an den Siedlungsraum 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 ist ein kleiner Zierteich vorhanden. Dieser Teich ist jedoch als dekorative Gestaltung des Hausgartens bestimmt. Er wird von Gemüse- und Blumenbeeten sowie heimischen Sträuchern und Obstbäumen eingefasst und ist nicht als Lebensraum für geschützten Arten des Anhang IV, inklusive Amphibien und Fische, geeignet. Der ca. 1,5 m x 1,5 m soll erhalten bleiben, es ist keine Entfernung vorgesehen.

Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst Teilbereiche der Ortslage Vorwerk. Dabei werden ausschließlich bereits anthropogen überformte Siedlungsbereiche überplant. Die als Ferienwohnungen genutzten Gebäude sowie die Nebenanlagen wurden zurückgebaut und durch vier Einfamilienhäuser ersetzt. Dabei kommt es zu einer Vergrößerung der Baustrukturen.

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

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtactiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der Maßnahmen im Rahmen des Abrisses von bestehenden Gebäuden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

Biologische Vielfalt

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

Das Plangebiet umfasst einen fast vollständig anthropogen vorbelasteten Siedlungsbereich. Dieser besitzt eine sehr geringe biologische Vielfalt. Es 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

Aufgrund der bereits bebauten Fläche kann von einer beeinträchtigten Kleinklimasituation ausgegangen werden. Die Neuversiegelung wird als geringfügig eingeschätzt.

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 der Ortslage Vorwerk 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 Einfamilienhäusern.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch von ca. 518 m². Es geht im Wesentlichen um die Umnutzung von Ferienwohnungen in Dauerwohnen. Diese Arrondierung der Ortslage zieht lediglich bereits genutzte Flächen mit ein. Der neue Flächenverbrauch mit einer GRZ von 0,3 ist demnach als verhältnismäßig gering einzuschätzen. 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 bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Allerdings besteht auch schon eine anthropogene Vorbelastung durch den Gebäudebestand insbesondere der Gartenanlage.

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

3.7 Schutzgut "Wasser"

Basisszenario

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand > 2-5 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

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

Im Plangebiet selbst ist ein kleines Oberflächengewässer in Form eines Gartenteiches vorhanden. Süd-/ südöstlich an das Plangebiet grenzt ein Graben, der ein im Feldgehölz befindliches stehendes Kleingewässer mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Dorfteich verbindet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares Regenwasser ist über eine private Sammelleitung in die, innerhalb des Plangebietes vorhandene, Zisterne zu leiten und von dort dem südlich angrenzenden Graben zuzuführen.

Die angrenzend zum Plangebiet befindlichen Gewässer, werden durch den Bebauungsplan Nr. 39 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 sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhaben-spezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht. Der Umgebungsschutz eines Baudenkmals (Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk) ist betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (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 einen Teilbereich der Ortslage Vorwerk. Die umgebenden Bereiche sind durch Bebauungen mit Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend bzw. umfasst einen Abschnitt der Kreisstraße 32 und befindet sich gemäß GLRP WM in einem Gebiet mit geringer Schutzwürdigkeit der landwirtschaftlichen Freiräume. Das Plangebiet selbst stellt sich eher als stark überprägten Landschaftsbildbereich mit anthropogenen Beeinträchtigungen dar.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen geprägt und stellt einen Teil des Siedlungsraumes dar. Neben den bereits abgebrochenen Ferienhäusern befindet sich ein großes Bauernhaus im Plangebiet, welches als Mehrgenerationenhaus erhalten bleiben soll.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Umnutzung des bereits erschlossenen und bebauten Grundstücks vor. Eine Erweiterung des Standortes in den freien Landschaftsraum ist nicht vorgesehen. Als Übergang zur freien Landschaft werden das Feldgehölz im südlichen Bereich, die naturnahe Feldhecke im Westen des Plangebietes, die Straße im Norden und der Dorfteich im Osten erhalten bzw. erweitert.

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 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 Schutzgutarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

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

3.12 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 39 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern im Westen der Ortslage Vorwerk zu schaffen. In Vorbereitung der Planungsabsicht wurden die vorhandenen, als Ferienunterkunft genutzten Gebäude, abgebrochen, um künftig die Bebauung mit vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die Erschließung ist durch eine bestehende Kreisstraße gegeben.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr.39 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark geprägt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

Mit der Planung soll gemeinsam mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12.1 „Wohnen und Freizeitwohnen Gutshof Vorwerk“ hier eine Definition des Ortseingangsbereiches erfolgen. Zusätzlich wird das Ziel verfolgt, die Wohnfunktion in der Ortslage zu stärken.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachtete Planung dient der Schaffung von Wohnraum und der Arrondierung der Ortslage. Diese Planungsabsichten bestehen bereits längerfristig, denn die hier betrachteten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

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

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Vorwerk an der Nordostküste der Insel Poel.

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	6
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	2	3
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	1
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	1
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	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

Biototypen innerhalb des Plangebietes

5.6.4 Zierteich (SYZ)

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Zierteich, der von Gemüse- und Blumenbeeten sowie heimischen Sträuchern und Obstbäumen eingefasst wird.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Der südwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine überwiegend aus heimischen Strauch- und Baumarten (Holunder, Ahorn, Linde) aufgebaute Siedlungshecke geprägt. Gepaart wird diese durch eine junge Anpflanzung einer Koniferenhecke.

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

An verschiedenen Stellen im Garten sind Nutzgärten angelegt. Im Nordwesten wird der Nutzgartenbereich überwiegend durch Apfelbäume geprägt. In den anderen angelegten Nutzgärten sind Gemüse- und Kräuterpflanzungen zu verzeichnen.

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Der überwiegende Teil des Gartens wird als Ziergarten eingestuft. Es befinden sich dort großflächige Rasenflächen mit kleinwüchsigen Koniferen, heimischen Strauchar-

ten, Blumenbeete und einzelnen Obstbäumen. Südlich des Bauernhauses und angrenzend an den Schuppen, ist ein Hühnergehege vorzufinden, welches sich nach Süden und Osten in den Garten erstreckt. Im westlichen Teil des Gartens befinden sich zurzeit noch einige Spielgeräte (Spielturn, Trampolin, Rutsche und Tischtennisplatte). Ebenso ist am südlichen Ende des Plangebietes ein Holz- und Geräteabstellplatz eingerichtet. Die im nördlichen Teil des Grundstückes vorhandenen Hecken und Sträucher werden als Teil des Ziergartens bewertet.

14.4.2 lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Im Plangebiet befindet sich ein großes Bauernhaus, zwei Ferienhäuser sowie mehrere Gebäude, die als Garage, Werkstatt, Gerätehaus, Hühnerstall und Freisitz genutzt werden.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Von der Kreisstraße führt ein unversiegelter Weg auf das Plangebiet, der als Zufahrt und Erschließung der Gebäude dient.

14.7.5 Straße (OVL)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 32, die als Erschließungsstraße fungiert.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes naturnahes Feldgehölz, bestehend u. a. aus Esche, Linde, Ahorn, Weide, Ulme und Hasel. Im Unterwuchs befinden sich u. a. Klee, Brombeere, Brennnessel und Klettenlabkraut. Diese Fläche ist forstrechtlich als Wald zu bewerten.

2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Westlich des Plangebietes, direkt an der Kreisstraße ist eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, naturnahe Feldhecke vorzufinden. Die Hecke besteht überwiegend aus Weidensträuchern; einige einzelne Ahorne überragen in unregelmäßigen Abständen die Strauchschicht.

4.5.3 Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)

Im Laubholzbestand südlich angrenzend des Plangebietes befindet sich ein zeitweilig wasserführender Graben, der die beiden ebenfalls im Laubholzbestand befindlichen Kleingewässer miteinander verbindet.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren Schwimmdecke (SEL)

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich zwei stehende Kleingewässer. Mitten im Laubholzbestand befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes stehendes Kleingewässer, das durch Gehölze eingerahmt wird. Das zweite geschützte Kleingewässer befindet sich östlich des Plangebietes, direkt an der Kreisstraße und wird als Dorfteich bezeichnet. Auf der Gewässeroberfläche sind Wasserlinsen- und Froschbissgesellschaften zu finden, gerahmt wird das Gewässer durch Rohrkolben.

13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Westlich des Plangebietes ist eine nicht versiegelte Rasenfläche vorzufinden, die teilweise als Abstell- und Lagerfläche genutzt wird.

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Häuschen „Vörwarker Dörphus“, welches damals als Feuerwehrhaus genutzt wurde und aktuell als „Dorfhäuschen“ fungiert.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West" wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen, als Ferienunterkunft genutzten Gebäude, zurückzubauen, um künftig die Bebauung mit vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Das große Bauernhaus soll als Mehrgenerationenhaus erhalten bleiben.

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.



Biotoptkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe nachfolgende Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019

Tabelle 3: Biotopt- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wert- stufe	Kompensationser- fordernis
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	1
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	1
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0

Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 39 überplant einen bestehenden Siedlungsbereich. Das Plangebiet besteht, neben dem Mehrgenerationenhaus, den bereits abgebrochenen Ferienunterkünften und den Nebenanlagen, überwiegend aus Rasenfläche, die als Zierrasen (PGZ) charakterisiert ist. Die geplanten vier Einfamilienhäuser werden demnach auch auf schon bereits anthropogen überformten Flächen errichtet. Der südliche Bereich ist als Hausgarten vorgesehen und wird keiner Bebauung zugeführt. Die Siedlungshecke am westlichen Plangebietsrand wird nicht von der geplanten Bebauung berührt. Hausgarten und Siedlungshecke sind demnach nicht Gegenstand der Bilanzierung. Die im nördlichen Teil des Grundstückes vorhandenen Hecken und Sträucher werden als Teil des Ziergartens bewertet. Die Straße im Norden des Plangebietes bleibt wie im Bestand vorhanden, erhalten.

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche [m ²]	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Wohnbauflächen				
PGZ/PGN	2347	1	0,75	1760
Verkehrsflächen				
PGZ/PGN	129	1	0,75	97
Gesamt				1.857

Versiegelung und Überbauung

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

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

Für den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definieren. Die vorhandene Versiegelung wird in der Bilanzierung berücksich-

tigt und nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet. In dem Plangebiet ist eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitung von 50 % zulässig.

Um die zwei Grundstücke in der zweiten Reihe zu erschließen, ist eine Erschließungsstraße geplant. Es wird im Rahmen des Vorentwurfs von einer teilversiegelten Bauweise ausgegangen.

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche als sogenannte Schottergärten bzw. Kiesflächen wird gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf maximal 10% der Vorgartenfläche beschränkt. In den Festsetzungen wird des Weiteren verdeutlicht, dass diese Kiesbereiche als Teil der versiegelten Fläche zu bewerten sind.

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche [m²]	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
Wohnbauflächen				
PGZ/PGN	2347	1	0,5	1173
Verkehrsflächen				
PGZ/PGN	129	1	0,2	26
Gesamt				1199

Wirkzonen

Durch die Überplanung des zurzeit genutzten Wohn- und Ferienwohngrundstückes, auch unter Berücksichtigung der geringfügigen baulichen Erweiterung der Ortslage in nordöstliche Richtung, werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen) höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs hervorgerufen. Die geplanten Einfamilienhäuser sollen auf bereits anthropogen überformte Zierrasenflächen errichtet werden, sodass keine mittelbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist 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.

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	1857
Versiegelung	1199
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	3056 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch den hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 39 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.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Im Ortsteil Malchow der Insel Poel soll eine etwa 10 000 m² große Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde (Versuchsanbaufläche), in eine Waldfläche umgewandelt werden. Südlich der geplanten Ausgleichsfläche ist Wald vorhanden bzw. wird derzeit entwickelt. Damit ergänzt die betrachtete Ausgleichsfläche die bestehenden Waldflächen und bildet den östlichen Abschluss der Ortslage Malchow.

Der Eigentümer, die Norddeutsche Pflanzenzucht Hans-Georg Lembke KG, beabsichtigt die Erstaufforstungsfläche auf dem Flurstück 20/23 als Ökokonto einzurichten, um anteilig zukünftige Eingriffe auf der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu kompensieren. Diesbezügliche vertragliche Regelungen werden nach Anerkennung der Fläche zwischen dem Eigentümer NPZ und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel getroffen.

Die Unterlagen für die Anerkennung des Ökokontos inklusive „Antrag auf schriftliche Zustimmung gemäß § 4 Absatz 1 Nr. 1 ÖkoKto VO M-V“ liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor. Dabei verweisen die Unterlagen auf die Kompensation des Eingriffs zum Bebauungsplan Nr. 39. Für die geplante Erstaufforstung fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde und unteren Naturschutzbehörde statt. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wird vom Flächeneigentümer vorbereitet.

Kompensationsfläche Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontomaßnahme)

Die geplante Erstaufforstung soll nach Maßnahmenvariante 1.12 durch Anlage von Wald durch natürliche Sukzession mit einer horstweisen Initialpflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Gesamtfläche erfolgen. Für die Anlage von Wald wird in der Gemarkung Malchow, Flur 1, Flurstück 20/23 die betriebseigene bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (Versuchsanbaufläche) zur Verfügung gestellt und dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen. In dem geplanten Waldbereich wird dauerhaft auf jegliche wirtschaftliche, touristische und sonstige Nutzung verzichtet. Unberührt bleiben davon die jagdliche Nutzung sowie das allgemeine Betretungsrecht, der phytosanitäre Waldschutz und die Verkehrssicherungspflicht.

Es wird ein in der Höhe gestaffelter Aufbau mit heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt, die horstartig zwischen den Sukzessionsflächen liegen. Dabei werden folgende Pflanzenarten empfohlen:

Ca. 30 % der Fläche, inselartige Anpflanzung mit leichten Sträuchern Pflanzqualität leichter Strauch ohne Ballen Größe 80-100 cm, Pflanzabstand 1 Stück /m² und

Baumgehölze in der Pflanzqualität, Heister i.C, 2x verpflanzt, 150-200, Pflanzdichte 0,2 St./m². 70 % der Fläche bleiben der Sukzession überlassen.

Baumarten: Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*); Straucharten: Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die Gehölzfläche ist für die Dauer der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem 160 cm hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern. Die Fläche ist nach der Pflanzung über einen Zeitraum von 3 Jahren zu pflegen.

Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der Erstaufforstungsfläche errechnet sich wie folgt:

Flächengröße: ca. 10.540 m² Erstaufforstungsfläche

Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung	1.12 + Nutzungsverzicht	10 540	2,5+1	0,85	31 393
Gesamtsumme					31 393

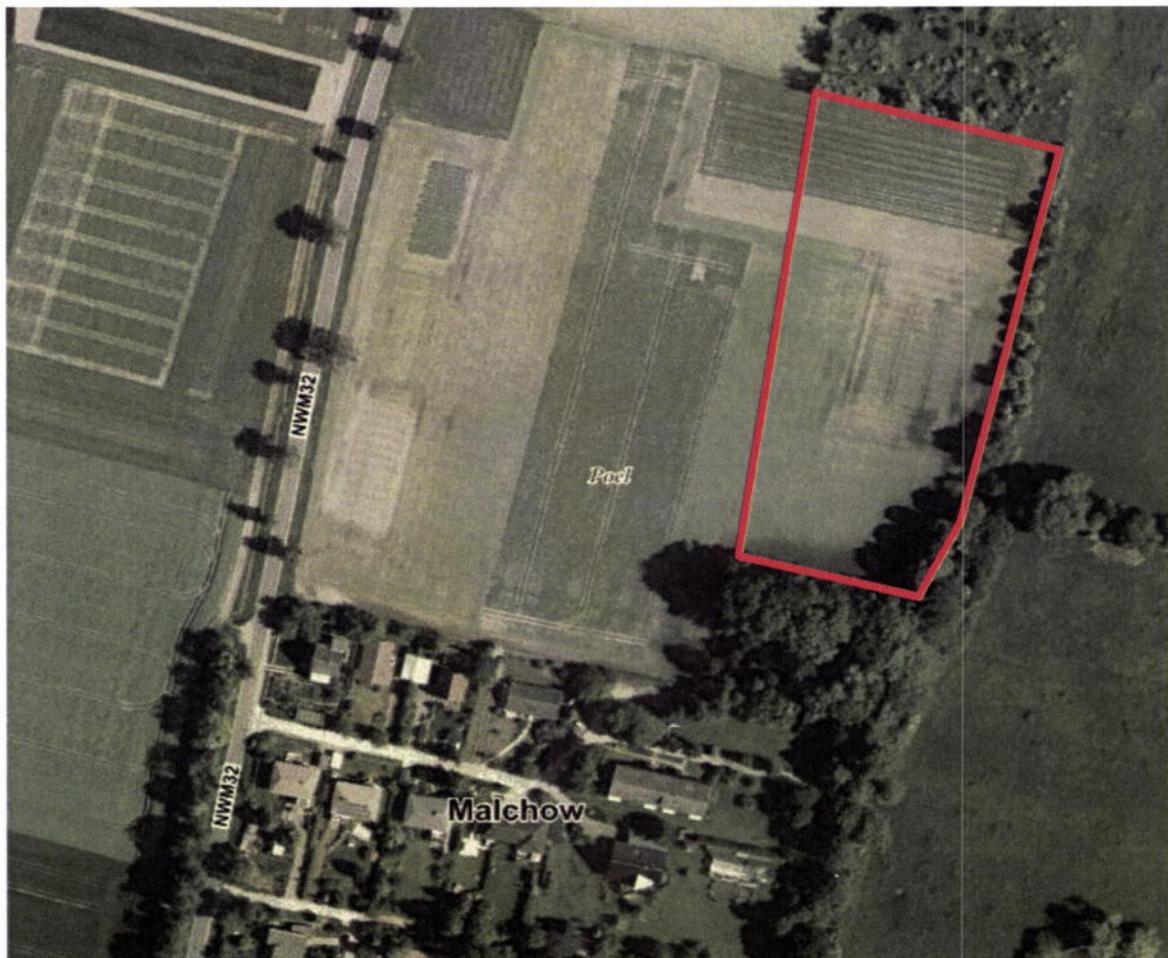
Die mit der aufgeführten Kompensationsfläche Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontomaßnahme) erreichte Ausgleichspunktzahl führt zu einem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 39 herbeigeführten Eingriffs. Das externe Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan Nr. 39 beträgt 3 056 EFÄ.

Die weiteren im Ökokonto verbleibenden Punkte (KFÄ) werden für die Erweiterung der NPZ sowie für die Kompensation von Eingriffen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Verfügung gestellt.

Lage und Ausdehnung der Kompensationsmaßnahme (KME-1)



Auszug aus dem Erstaufforstungsantrag (ADOLPHI - ROSE Landschaftsarchitekten 2019)



Luftbild mit Fläche für die Erstaufforstung (rote Umrandung) (Kartenportal Umwelt M-V)

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung des Bestands 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. 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. 39 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 0,7 ha und umfasst einen Teil der Ortslage Vorwerk im Nordosten der Insel Poel. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage Vorwerk durch den Erhalt des großen Bauernhauses, Abriss der Ferienwohnungen und Nebenanlagen und Neubau von vier Einfamilienhäusern mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungs-

raumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Ausnahmen bilden die Ausführungen zu den Natura 2000-Schutzgebieten.

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

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 39 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden.

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

Des Weiteren befindet sich in den Küsten- und Gewässerbereichen ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet). Derzeit erfolgt die Erarbeitung von FFH-Vorprüfungen zum GGB „Wismarbucht“ und zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“. Als vorläufiges Ergebnis wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der benannten Natura 2000-Gebiete ausgegangen. Im planungsrelevanten Umfeld befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 39 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Vorwerk. Die Grenzen der bisherigen Ortslage werden nicht überschritten. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; Neufassung LUNG 2018“ dargestellt und bewertet worden.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung erarbeitet. Neben der Arrondierung des westlichen Ortseinganges ist auch die Stärkung der Wohnfunktion vorgesehen. Dabei wird die Möglichkeit geschaffen bestehende Gebäude abzureißen um eine Neubebauung zu gewährleisten. Hier sind insbesondere die beiden Ferienhäuser sowie einige Nebenanlagen zu nennen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange lässt sich abschließend festhalten, dass es durch die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Tatbeständen nach § 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

27.4.2021



Richter, Bürgermeisterin