

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Tel: 0172 9683511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

**Bebauungsplan  
Nr. 9  
„Wohnpark am Dorfplatz“**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**Gemeinde Poseritz**

**Satzungsfassung**

Stand 08.06.2011

## **Satzung der Gemeinde Poseritz**

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **I) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

**WA** (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

**MI** (Mischgebiete nach § 6 BauNVO).

Die in § 6(2) BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) in BauNVO sowie die in § 6(3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

##### I.1.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 3m Tiefe zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze angrenzend an Verkehrsfläche) unzulässig.

#### **I.2) Grünordnungsmaßnahmen**

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### **A 1 Pflanzung von Einzelbäumen**

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen (insgesamt 14 Bäume) am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm (Obstbäume). Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen und bei Abgang dauerhaft zu erhalten.

ten.

#### Pflanzenliste 1:

##### Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg- Ahorn), Alnus x spaethii (Erle), Alnus glutinosa (Schwarz- Erle), Betula pubescens (Moor-Birke), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach- Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

##### Obstbäume

Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur- Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus spec. (Birnen in Sorten), Pyrus communis (Wild-Birne)

#### **A3 und A 4 Pflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe**

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer wegebegleitenden Baumreihe (3 Bäume, 4 Bäume) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Als Baumart wird der Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett') festgesetzt.

##### I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

##### I.2.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB)

#### **A 5 Extensive Pflege im Gewässerschutzstreifen**

Ein Streifen von 5m Breite ab Böschungsoberkante des Gewässers ist als Wiesenfläche anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### **II) Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB (III.1,2) und Hinweise**

##### II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

##### II.2) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

##### II.3) Artenschutz

II.3.1) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Sommerlebensraums von Fledermäusen sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April zulässig.

II.3.2) Gem. §39(5)2 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflgearbeiten im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. verboten.

II.3.3) Es ist sicher zu stellen, dass bei künftigen Aus- oder Umbauarbeiten an dem Gebäude der alten Schule der Schutz der Mehlschwalbennester, die auch im unbewohnten Zustand (im Winter) geschützt sind, gewährleistet wird bzw. dass bei unvermeidbaren Eingriffen vor Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Artenschutzbefreiung bei der zuständigen Behörde (z.Zt. LUNG M-V) eingeholt wird. Es ist dann auch erneut auf Fledermäuse zu kontrollieren.

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze.....</b>	<b>6</b>
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	6
1.2) Allgemeine Ziele der Planung.....	6
1.3) Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
1.3.2) Gemeindliche Planungen.....	7
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet.....	7
<b>2) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>8</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	8
2.2) Erschließung.....	9
2.3) Flächenbilanz.....	9
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
<b>3) Auswirkungen.....</b>	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12
3.2.3) Eingriffsbewertung.....	21
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	23
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	23
3.2.7.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	23
3.2.8.) Zusammenfassung.....	24
3.2.9.) Monitoring.....	24

# Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Wohnpark Am Dorfplatz“ Gemeinde Poseritz / Rügen

## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (ehemaliger Schulstandort) liegt im Zentrum der Ortslage Poseritz, des Hauptorts der gleichnamigen Gemeinde. Das Plangebiet grenzt

- im Norden an den Tannenweg,
- im Osten an die geplante Straße vor dem Neubau des Kulturzentrums, an das Feuerwehrgebäude bzw. an die Lindenstraße (geschützte Allee),
- im Westen an eine bislang unbebaute Freifläche im Siedlungsgebiet (Außenbereich im Innenbereich),
- im Süden an die Stralsunder Straße.

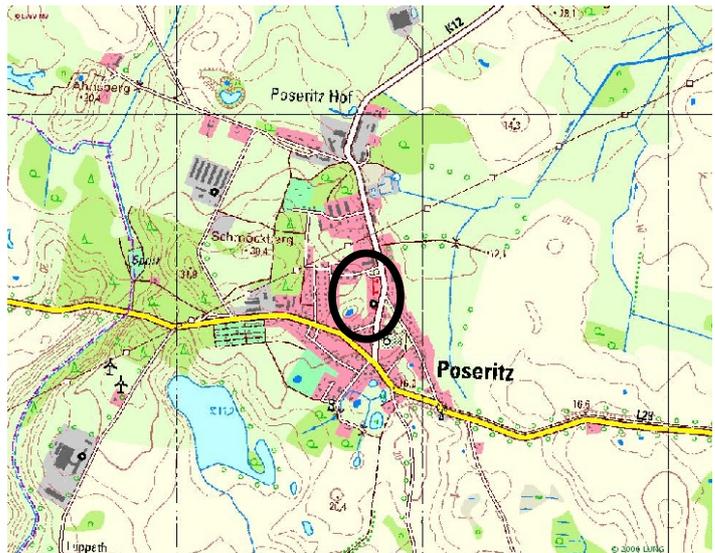


Abbildung 1: Übersichtsplan

Das Plangebiet umfasst insgesamt knapp 1,5ha.

Angesichts der baulichen Vornutzung des Plangebiets sowie der Tatsache, dass es gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs des Gemeindehauptorts Poseritz liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit 4.257 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

Die Planung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Andreas Klug, Ramin vom September 2010 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur).

### 1.2) Allgemeine Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Neubebauung des mit Schließung der Schule brachgefallenen Schulstandorts vorangebracht werden (Flächenrecycling mit Nachverdichtung). Der Bereich der früheren Schule soll insgesamt als Misch- / Wohngebiet erschlossen und entwickelt und u.a. mit seniorenrechtlichen Einzel- und Doppelhäusern sowie mit kleinen barrierefreien Apartmenthäusern bebaut werden.

Die Gemeinde erhofft sich von der Planung eine Belebung des zentralen Bereichs zwischen der Gaststätte Lindenkrug und der Kirche sowie allgemein eine Stärkung des Gemeindehauptorts.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wurde 2010 verabschiedet. Das Gemeindegebiet ist überlagernd als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

In nicht zentralen Gemeinden des Ländlichen Raums ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Nach 4.1(4) hat die Aus-

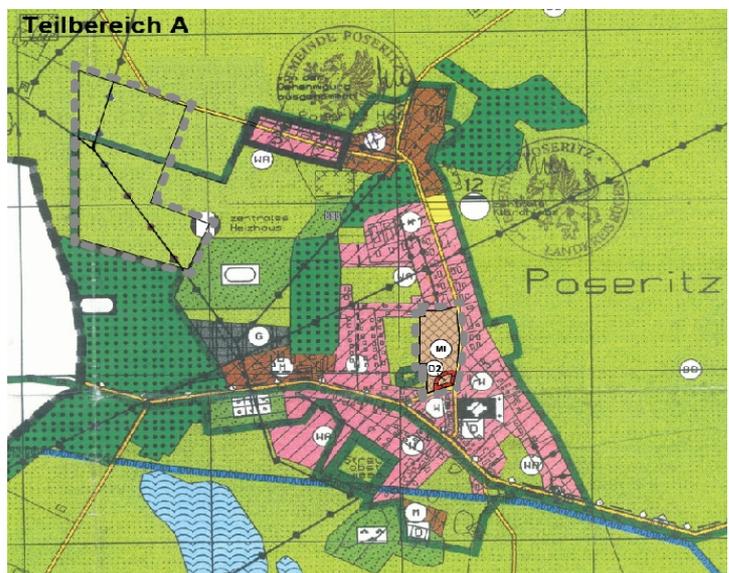


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung)

weisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Dabei ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben 4.1(6).

### 1.3.2) Gemeindliche Planungen

Der Bereich der ehemaligen Schule wurde mit 1. Änderung des Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet umfasst auch die vom Bebauungsplan nicht erfassten Bereiche an der Lindenstraße (Feuerwehrstützpunkt, Kulturzentrum sowie die angrenzende Freifläche).

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Poseritz liegt nicht vor.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich die mit Schließung und Abriss des früheren Schulgebäudes funktionslos gewordenen Freiflächen der früheren Schule (Sport- und Pausenbereich). Der westliche Bereich ist unbebaut und stellt sich als sog. Außenbereich im Innenbereich dar.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung (im Nordwesten und Südwesten). Im Osten zwischen Plangebiet und Lindenstraße entsteht in einem Teil des früheren Schulgebäudes das zukünftige Kulturzentrum.

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

In einer Entfernung von ca. 350m südlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (SPA 1747-402). Angesichts des vergleichsweise großen Abstands sowie wegen der Tatsache, dass das Gebiet durch die südlichen Bereich der Ortslage einschließlich der Landesstraße L29 vom Plangebiet abgeschirmt ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten.

An der Lindenstraße (RÜG K13) östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gem. §19 NatSchAG M-V geschützte Allee. Der Alleenschutz ist zu beachten. Alle baulichen Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen u.ä. sind außerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche der Alleebäume zu planen.

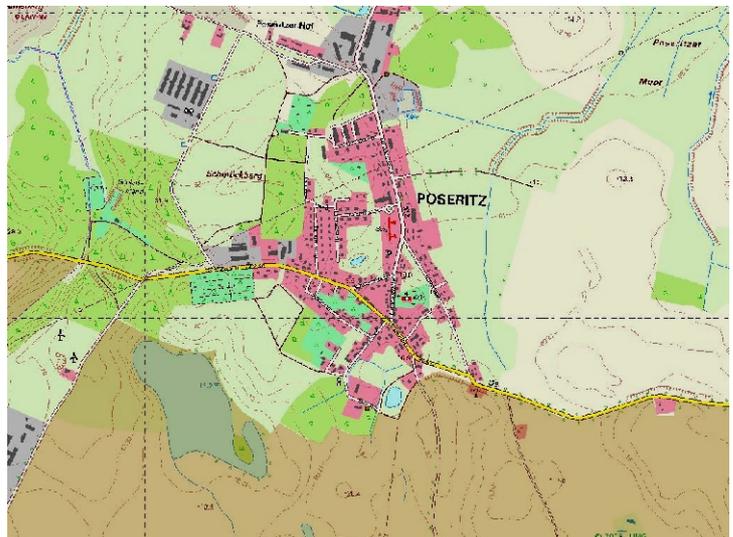


Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet (braun)

Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Die ursprünglich als westliche Abgrenzung des früheren Schulgrundstücks gepflanzte „Hecke“ ist unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldhecken“ als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet (RUE06725). Im Zuge der Planung wurde die Einschätzung als naturnahe Feldhecke überprüft; angesichts der Lage im Siedlungsbereich sowie einer Dominanz von Zierarten wurde die Aufhebung des Biotopstatus beantragt.

Der südwestlich des Plangebiets liegende Teich wird unter dem Gesetzesbegriff Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation als gesetzlich geschütztes Biotop geführt (RUE06720).

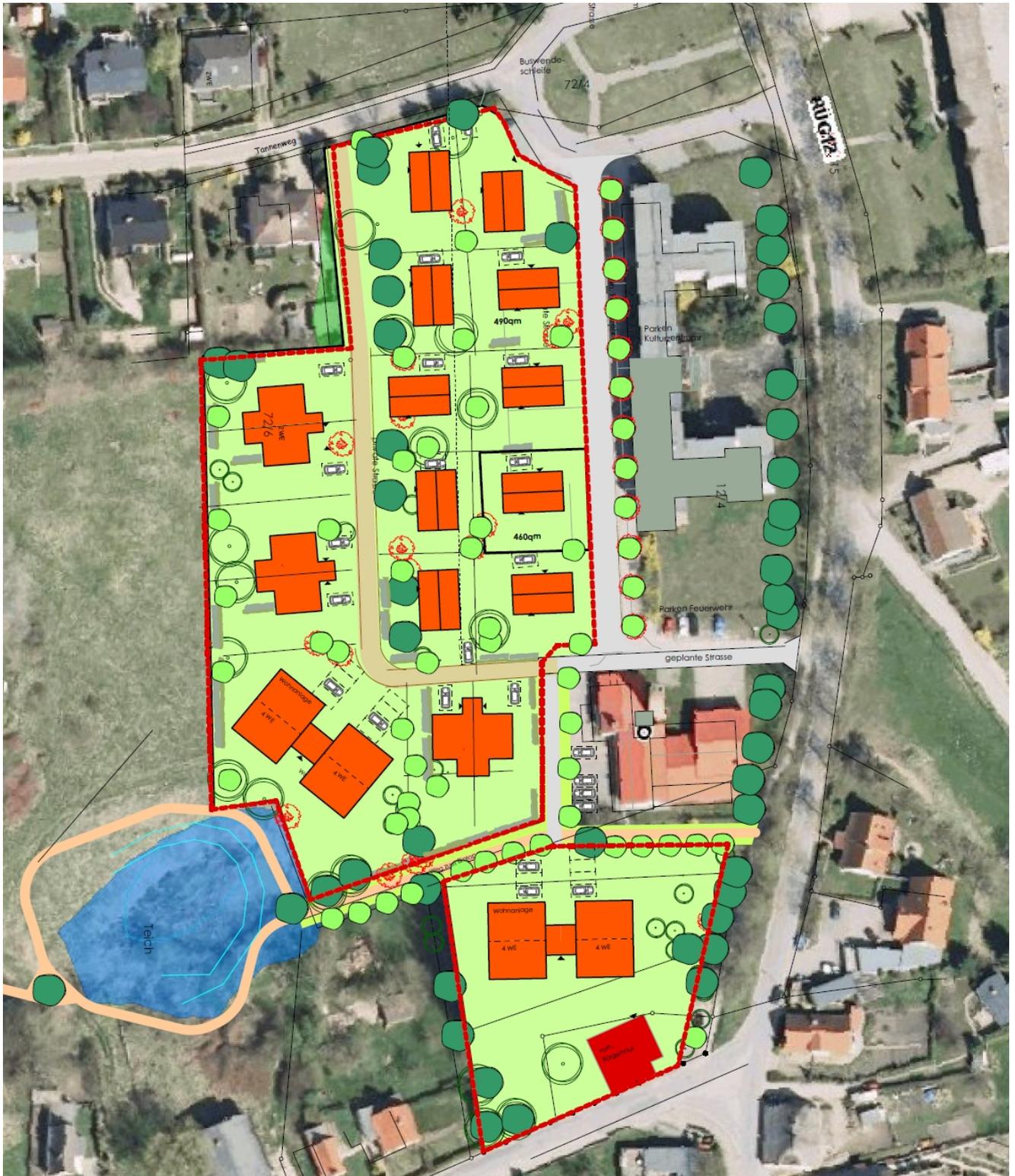


Abbildung 4: Städtebaulicher Lageplan (Stand 11/2010)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept geht von einer hinsichtlich der Außenwirkung (Besucherfrequenz) abgestuften Nutzung aus: mit einer Mischgebietsnutzung entlang der Lindenstraße und der Stralsunder Straße sowie einer ruhigeren Wohnnutzung im Blockinnenbereich.

Während der Bereich mit dem geplanten Kulturzentrum und der Feuerwehr (mit Schulungs-/Ver-

sammlungsraum) mangels Planungserfordernis außerhalb des Planbereichs bleiben können (Flächen im Eigentum der Gemeinde, bebaubar nach § 34 BauGB), wurden die Flächen an der Stralsunder Straße einbezogen, um eine Bebaubarkeit auch im rückwärtigen Grundstücksteil zu sichern.

In Zentrum des Plangebiets sollen rund 24 preiswerte Wohnungen für den Eigenbedarf der Gemeinde entstehen - nicht zuletzt als Ersatz für die ursprünglich geplante, inzwischen aber aufgegebene Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand (vgl. 2. Änderung Flächennutzungsplan). Dabei werden gemäß dem örtlichen Bedarf unterschiedliche Zielgruppen angesprochen: für die nachwachsende Generation preiswerte Einfamilienhäuser („Starterhäuser“), für Senioren barrierefreie Gebäude (mit begleitendem Pflegeangebot).

Neben zehn Bauplätzen für familiengerechte Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss mit jeweils rund 480 qm pro Bauplatz werden am westlichen und südlichen Rand des Wohngebiets sechs barrierefreie Doppelhaushälften in eingeschossiger Bauweise vorwiegend für Senioren entstehen. Zwei Vierfamilienhäuser mit kleinen Etagenwohnungen nicht zuletzt für ältere Einpersonenhaushalte runden das Angebot seniorengerechten Wohnens ab.

Zur Betreuung der Seniorenwohnungen soll nach gegenwärtigen Planungsstand im Gebäude der alten Schule, das schon wegen seiner prominenten Lage zu erhalten ist, ein Pflegestützpunkt eventuell ergänzt um Aufenthaltsraum/Cafe als Seniorentreff entstehen.

## **2.2) Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Lindenstraße sowie den Tannenweg gegeben.

Die Erschließung der östlichen Gebäudereihe wird über die geplante öffentliche Stichstraße am Kulturzentrum (von der Lindenstraße Abzweig Höhe Feuerwehr zum Tannenweg) vorgesehen, über die auch die Feuerwehr eine zusätzliche Ausfahrtmöglichkeit erhält.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets dient ein privater Wohnweg als private Verkehrsanlage (Breite bis 4,5 ), der parallel zur neuen Straße den rückwärtigen westlichen Bereich des Plangebiets erschließt und im Norden an den Tannenweg anbindet.

Die Straßenverkehrsbehörde ist zu gegebener Zeit frühzeitig in die notwendige straßenbauliche Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### Ver- und Entsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind im Ort vorhanden. Die öffentlichen Versorgungsnetze sind im Plangebiet entsprechend zu ergänzen.

Der ZWAR unterhält dort keine Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Das Niederschlagswasser ist in geeigneter Art und Weise am Ort des Anfalls zu verwerten oder in ein Gewässer einzuleiten. Eine Übernahme in öffentliche Anlagen ist wegen des materiellen und technisch unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht zweckmäßig und im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes abzulehnen.

Die Löschwasserversorgung ist nicht hoheitliche Aufgabe des ZWAR. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist zu keinen Teilen möglich. Es sind unterirdische Löschwassertanks (DIN 14230) vorzusehen.

## **2.3) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Planung</b>	<b>Anteil</b>		<b>Bebauung Planung</b>	<b>Versiegelung Planung</b>
Allgemeine Wohngebiete	9.407 qm	71 %		3.093 qm	4.640 qm
davon	2.704 qm 6.703 qm		0,4 0,3	1.082 qm 2.011 qm	1.623 qm 3.017 qm
Mischgebiete	2.911 qm	22 %	0,4	1.164 qm	1.746 qm
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	863 qm	6 %		--	ca. 2.500 qm
Grünflächen	78 qm	1 %		--	--
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.259 qm</b>			<b>4.257 qm</b>	

## **2.4) Begründung zentraler Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete an der prominenten Ecke Lindestraße / Stralsunder Straße und allgemeine Wohngebiete in den inneren Bereichen fest.

In den allgemeinen Wohngebieten bleiben Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen wegen des damit in der Regel einhergehenden hohen Verkehrsaufkommens sowie Gartenbaubetriebe wegen ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die genannten Anlagen würden die Wohnqualität (Ruhe) und mögliche Dichte des Wohngebietes (Flächenkonkurrenz) negativ beeinflussen und damit den angestrebten positiven Effekt auf die Ortsentwicklung (Stärkung des Ortszentrums durch Wohnen) gefährden.

Aus gleichen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch in den Mischgebieten ausgeschlossen. Darüber hinaus bleiben Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da durch solche Einrichtungen (Nachtlokale und Diskotheken, Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen) die Nachtruhe in der Umgebung erfahrungsgemäß erheblich gestört werden kann, was wegen der starken Wohnnutzung im Mischgebiet selbst sowie angesichts der engen Verzahnung von Mischgebieten und Wohngebieten in der vergleichsweise kleinen Gemeinde Poseritz nicht akzeptiert werden kann. Zudem wäre ein Trading-down-Effekt zu befürchten, der die mit der Planung angestrebte Aufwertung der Wohnqualität im Zentrum des Ortes zunichte machen könnte.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgestuft festgesetzt. Während in der südlichen Plangebiets-hälfte angesichts der Mischnutzung an der Stralsunder Straße sowie in Anbetracht der höheren Wohnungsdichte (Appartementhaus am Teich) eine GRZ von 0,4 ausgewiesen wird, wird in der nördlichen Hälfte (Einzel-/Doppelhäuser) im Übergang zum Wohngebiet Tannenweg nur 0,3 zugelassen. Die Firsthöhe der Einzel- und Doppelhäuser wird einheitlich auf 9,0 m über Verkehrsfläche begrenzt, wobei im zentralen Bereich zwei Vollgeschosse, im rückwärtigen nordwestlichen Bereich nur ein Vollgeschoss zugelassen wird.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, wobei erhaltenswerte Bäume ausgespart bleiben.

### Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung bestehen vorwiegend in Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Einzelbäume. Das Umfeld des als Biotop geschützten Teichs wird als Puffer mit Nutzungseinschränkungen belegt (insb. Anwendungsverbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.2.1 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands ist aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen
- An vorderer Stelle zu berücksichtigen sind auch die *Belange der Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche*. Durch eine Konzentration der Wohnbevölkerung an zentraler Stelle im Kern des Gemeindehauptorts soll die bestehende soziale Infrastruktur (Kindergarten, Kirche) gestärkt sowie um zusätzliche Angebote erweitert werden (Kulturzentrum, Pflegestützpunkt).
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der zentralen Lage in der Ortschaft ist der Gestaltung der Gebäude Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe ökologischen Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Der umfangreiche, jedoch großteils im Zusammenhang gewachsene Baumbestand (Hecken und Baumreihen) ist soweit möglich zu erhalten und in das neue Baugebiet zu integrieren.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Hierbei ist vor allem die Sicherung der Wohnruhe durch Ausschluss potenziell störender Nutzungen vorzusehen.

#### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

##### 3.2.1) Allgemeines

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:* Mit Realisierung des Vorhabens werden die alten teil- bzw. vollversiegelten Erschließungsflächen beseitigt und 15

neue Wohngebäude geschaffen. Der Verlust an unversiegelter Fläche sowie zahlreicher Einzelbäumen ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird durch Pflanzungen jedoch auch zukünftig angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden werden.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* die Versiegelung im Plangebiet erhöht (Bebauung und Nebenanlagen).
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen durch die Siedlungserweiterung (15 zusätzliche Bauplätze) sind angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen). Die Verkehrszunahme auf den Gemeindestraßen im Umfeld des Plangebiets bleibt im Vergleich mit der Vorbelastung gering. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, Einhaltung der Fällzeiten, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:* Die allgemeine Situation des Umweltzustandes würde bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Das Gebiet würde als brachgefallenes Schulgelände erhalten bleiben. Ein weiterer Verfall der verlassenen Gebäude und Erschließungsflächen wäre zu erwarten. Weiterhin würde sich eine Sukzession der Gehölzbestände in dem Gebiet ausbreiten. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung des Ortszentrums als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern wird eine qualitätvolle Entwicklung des Ortszentrums als Wohnstandort fördern. Durch die Wiedernutzung bereits baulich genutzter Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht baulich genutzten Landschaftsräumen für dieses Vorhaben vermieden werden.

### **3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der relativ küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

## Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und flächenhafte Versiegelung (Bebauung und Erschließungsflächen des ehemaligen Schulgeländes) gekennzeichnet sind. Etwa 16 % des Plangebietes sind derzeit versiegelt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohnbebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet. Anfallendes Oberflächenwasser ist aufgrund der Grundwassernähe flächig zu versickern oder aus dem Gebiet heraus zu leiten.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Boden-erosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Das Schulgelände würde weiterhin brach liegen.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten im Außenbereich wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich durch das Vorhaben. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

## Wasser

Bestand/ Bewertung: An Oberflächengewässern befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein permanentes Kleingewässer (Teich) mit einer Fläche von 1.678 m<sup>2</sup>.

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld des Plangebietes mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt östlich des Plangebietes 10m zu NN. Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (>1.000 < 10.000m<sup>3</sup>/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen außerhalb von Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV). In einer Entfernung von ca. 195m liegt südwestlich die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Poseritz-Glutzow (Nr. 1745-08). Den Belangen des Grundwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

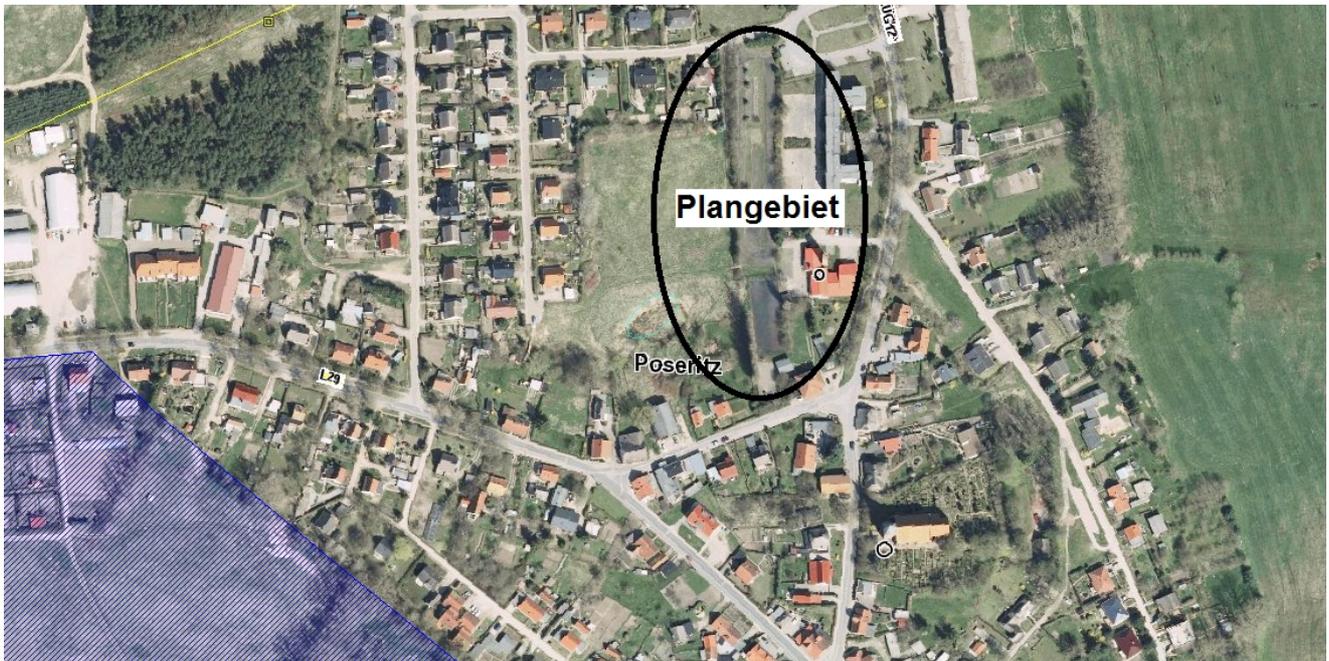


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet „Poseritz- Glutzow“, MV\_WSG\_1745\_08

**Entwicklungsziel:** Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

**Zustand nach Durchführung:** Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen, indem die Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes von 15 Wohnhäusern lokal die Grundwasserneubildung verhindert.

Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund der Bebauung mit Wohnhäusern nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Aufgrund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens sowie der Vorbeeinträchtigung des Gebietes durch Bebauung und Teil- bzw. Vollversiegelung ist dieses nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

#### Pflanzen und Tiere

**Bestand/ Bewertung: Pflanzen.** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Traubenkirchens-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst ein brachgefallenes Schulgelände sowie eine angrenzende brachliegende Wiesen-/Grünlandflächen. Neben den Erschließungsflächen (Voll- und Teilversiegelung) sowie ehemaligen Sportflächen findet man auf der Fläche Gebäude des Schulalltags, die zum Teil nicht mehr

benutzt werden und dem Verfall preisgegeben sind. Weiterhin gibt es Rasen- und Wiesenflächen sowie in Heckenstrukturen angepflanzte Gehölze, welche die ehemaligen Funktionen Pausenhof, Sportplatz und angrenzende Nutzungen separieren. Das Artenspektrum spiegelt die zur Zeit der Pflanzung verfügbaren bzw. häufig verwendeten Gehölzarten wieder:

- Baumarten: *Acer saccharinum* (Silberahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Picea abies* (Gemeine Fichte)

- Straucharten: *Philadelphus coronarius* (*Bauern-Jasmin*), *Symphoricarpos albus* (*Schneebeere*), *Ribes sanguineum* (*Johannisbeere*), *Spiraea x arguta* (*Schneespiree*), *Spiraea x billardii* ‚Triumphans‘ (*Sommerspiree*), *Prunus serotina* (*Spätblühende Trauben-Kirsche*), im Norden vereinzelt *Sambucus nigra* (*Schwarzer Holunder*).

Als standortheimische Baumart ist folglich lediglich die Gemeine Esche vorhanden, die jedoch innerhalb der schmalen linearen (heckenartigen) Pflanzung im Wechsel mit anderen Baumarten angepflanzt wurde.

Der Gehölzbestand auf privaten Baugrundstücken stellte sich zum Zeitpunkt der Kartierung wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	<i>Betula pendula</i>	53	3,5		
2	<i>Picea abies</i>	40 - 90		Baumreihe mit 14 Stämmen	
3	<i>Prunus spec.</i>	32,35		Bestandsbaum	
4	<i>Prunus spec.</i>	40	6	Bestandsbaum	
5	<i>Prunus spec.</i>	46	6	Bestandsbaum	
6	<i>Prunus spec.</i>	65	8	Bestandsbaum	
7	<i>Prunus spec.</i>	67	6	Bestandsbaum	
8	<i>Prunus spec.</i>	57	5	Bestandsbaum	
9	<i>Prunus spec.</i>	44	5	Bestandsbaum	
10	<i>Prunus spec.</i>	46	5	Bestandsbaum	
11	<i>Picea pungens</i> 'Glauca'	unter 50		Gruppe mit 8 Stämmen	
11a	<i>Picea pungens spec.</i> (Diverse)	ca. 50		Reihe auf Privatgrundstück	
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	71	8	Kompakter Wuchs	E
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	60	4	Bestandsbaum	
14	<i>Fraxinus excelsior</i>		6	Kompakter Wuchs	E
15	<i>Fraxinus excelsior</i>		8	Kompakter Wuchs	E
16	<i>Fraxinus excelsior</i>	97	8	Kompakter Wuchs	E
17	<i>Fraxinus excelsior</i>	95		Kompakter Wuchs	
18	<i>Fraxinus excelsior</i>	92		Kompakter Wuchs, teilw.- Kronendruck d. Fichte	
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	60	5		
20	<i>Juglans regia</i>	67, 98, 73	10	Druckzwiesel, kein Leittrieb	
21	<i>Salix alba</i>	56, 44, 34, 42, 33, 51	8	Längsrisse in Stämmen, Statik problematisch	
22	<i>Carpinus betulus</i>	76	6		
23	<i>Carpinus betulus</i>	72,11	10		E
24	<i>Carpinus betulus</i>	64	5		
25	<i>Carpinus betulus</i>	67	3		
26	<i>Carpinus betulus</i>	60, 35, 60, 60, 46, 50	4	Ehem. Hecke, teilw. Stammsschäden	
27	<i>Carpinus betulus</i>	40, 82, 110	10	Ehem. Hecke	
28	<i>Carpinus betulus</i>	55, 52, 32, 86	8	Ehem. Hecke	
29	<i>Carpinus betulus</i>	86,72	8	Ehem. Hecke	
30	<i>Prunus cerasifera</i>	78	3	Rindenschäden, Totholzpilze, absterbend	
31	<i>Prunus cerasifera</i>	117, 70	5	Totholzpilze	
32	<i>Prunus domestica</i>	46,46	5,5	Pilzbefall	
33	<i>Carpinus betulus</i>	Unter 20	4	strauchartig	
34	<i>Picea abies</i>	44	3		
35	<i>Carpinus betulus</i>	61,73	6		
36	<i>Prunus spec.</i>	63	4	stark verkahlt	
37	<i>Carpinus betulus</i>	83	5		
38	<i>Carpinus betulus</i>	84	5		
39	<i>Picea abies</i>	36	2		

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
40	Prunus spec. (Kirsche)	45	6		
41	Carpinus betulus	44	7		
42	Picea abies	57, 49, 65, 68, 40, 44, 42, 39, 37, 61	3	Hecke/ Reihe, Bestandsbäume	
43	Acer saccharinum	30, 68, 48, 70, 55, 28, 43, 55, 37, 70, 73, 75, 105, 75, 86, 71, 125, 64, 49, 35, 67, 34, 79, 75, 36, 60, 63, 30, 28, 86, 65, 47, 28, 35, 65, 67, 49, 48, 35, 58, 88, 77, 78, 72, 42, 86, 56, 57, 82, 35, 72, 70, 55, 68, 71, 101, 102		Reihe, häufig faulige Basis, Bestandsbäume	
44	Fraxinus excelsior	73	6		
45	Fraxinus excelsior	74	6	Längsrisse im Stamm, verworrene Krone	
46	Fraxinus excelsior	74	7		E
47	Fraxinus excelsior	90	6		E
48	Fraxinus excelsior	73	6		E
49	Betula pendula	51	4		
50	Picea pungens „Glauca“	67	4	Im Kronendruck der Reihe	
51	Picea pungens	85	5		
52	Picea pungens „Glauca“	67	4		
53	Betula pendula	92	6		
54	Betula pendula	100	5		
55	Picea abies	92	5		
56	Picea abies	48	3		
57	Picea abies	85	5		
58	Picea abies	74, 72, 66, 85			
59	Picea abies	70, 39, 68, 105, 62, 82, 75, 82, 108, 73, 76, 105, 107			
60	Ailanthus altissima	92,78	8		
61	Ailanthus altissima	92, 77, 45			
62	Ailanthus altissima	95			
63	Ailanthus altissima	105			
64	Ailanthus altissima	86			
65	Ailanthus altissima	92,45			
66	Ailanthus altissima	110			
67	Tilia cordata	65	5		E
68	Tilia cordata	78	4		
69 <sup>1</sup>	Populus nigra 'Italica'	17 Stämme		Teilw. trockene Triebspitzen, absterbend	
70	Populus nigra 'Italica'	105	2		
71	Populus nigra 'Italica'	40	1,5		
72*	Salix alba	270	10	Kernfaul, Totholz, Fäulnistelle an Basis, absterbend	E-N
73*	Tilia cordata	158	8		
74*	Tilia cordata	183	9		

Tabelle 1: aufgenommen am 21. und 22. Juli 2008, Bearbeiter: Fuß

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

S = Erhalt, bei Fällung Ausgleich nach Baumschutzsatzung

S-N = Erhalt des Standortes, Baum derzeit abgängig bzw. fast tot

E-N = Nachpflanzung bei Fällung nahe des Standortes erwünscht

F = Fällung, Baum derzeit abgängig bzw. fast tot

\* = außerhalb des Planbereiches (Straßenbäume)

<sup>1</sup> = absterbend, aufgrund Verkehrssicherung Rodung empfohlen

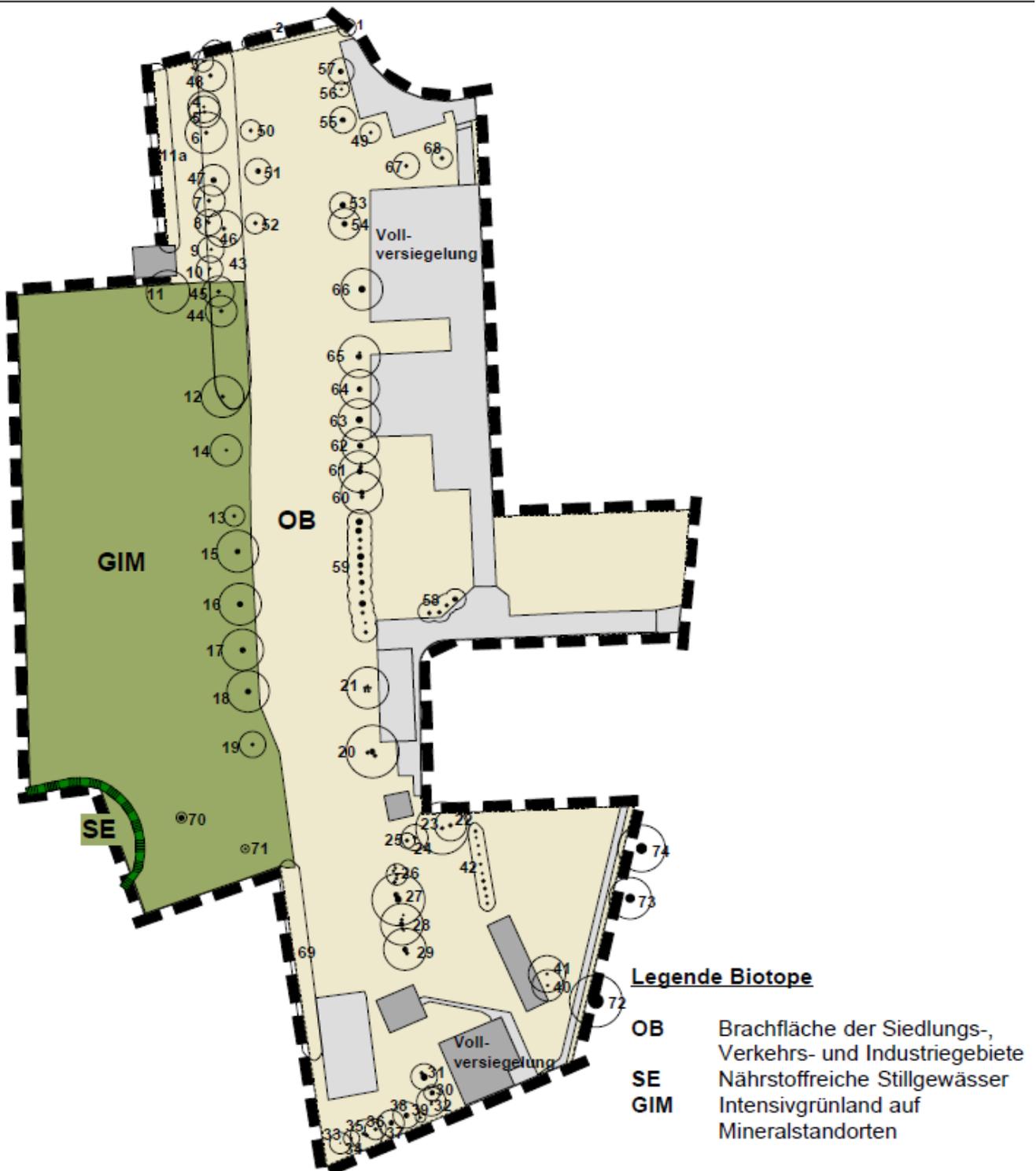


Abbildung 6: Bestand Biotoptypen / Einzelbäume

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop RUE06720 *permanentes Kleingewässer; Teich*, es wird unter dem Gesetzesbegriff *Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation* geführt. Weiterhin ist im Atlas der geschützten Biotope das Biotop RUE06725 (Biotopname: *Hecke*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldhecken*, Fläche 975m<sup>2</sup>) verzeichnet, welches den ehemaligen Schulsportplatz westlich begleitet. Die Pflanzung ist ca. 120m lang (Maß durch Abschreiten genommen) und aus einer 3-reihigen Pflanzung, mittig aus Baumarten, außen beidseitig von Ziergehölzen begleitet, aufgebaut.

Die Hecke befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Zwar grenzt westlich (im südlichen Bereich) eine Freifläche (Wiese) innerhalb umgebender Bebauungen an (Fläche ca. 1ha), die übrigen Bereiche sind jedoch innerhalb vorhandener und auch zum Zeitpunkt der Anpflanzung vorhandener Bebauungen gelegen. Für den Schutzstatus einer Feldhecke benennt das Heft Anleitung für die Kartierung von Biotopen (LUNG MV 1998) folgende vom Bestand abweichende Kriterien:

- Der Anteil einheimischer Baum,- und Straucharten muss > 50% sein,
- Feldhecken liegen in der freien Landschaft und gliedern Offenlandgebiete und grenzen diese gegeneinander ab,
- auch Feldhecken, an die Bebauung herangerückt ist, und die zumindest noch einseitig an die freie Landschaft grenzen, sind geschützte Biotope wenn sie die typischen Merkmale einer Feldhecke noch aufweisen
- keine geschützten Biotope sind monotone, strukturarme Windschutzpflanzungen. In der Regel sind diese durch einen dominierenden Anteil nicht heimischer Baum- und Straucharten gekennzeichnet.

Aufgrund der vorgefundenen Situation, insbesondere der Lage im Ort und der Artenzusammensetzung) bezweifeln wir den ausgewiesenen Schutzstatus *Besonders geschütztes Biotop gem. §20 NatSchAG M-V* und beantragen eine Prüfung und Veranlassung einer Korrektur der Biotopliste im betreffenden Fall.

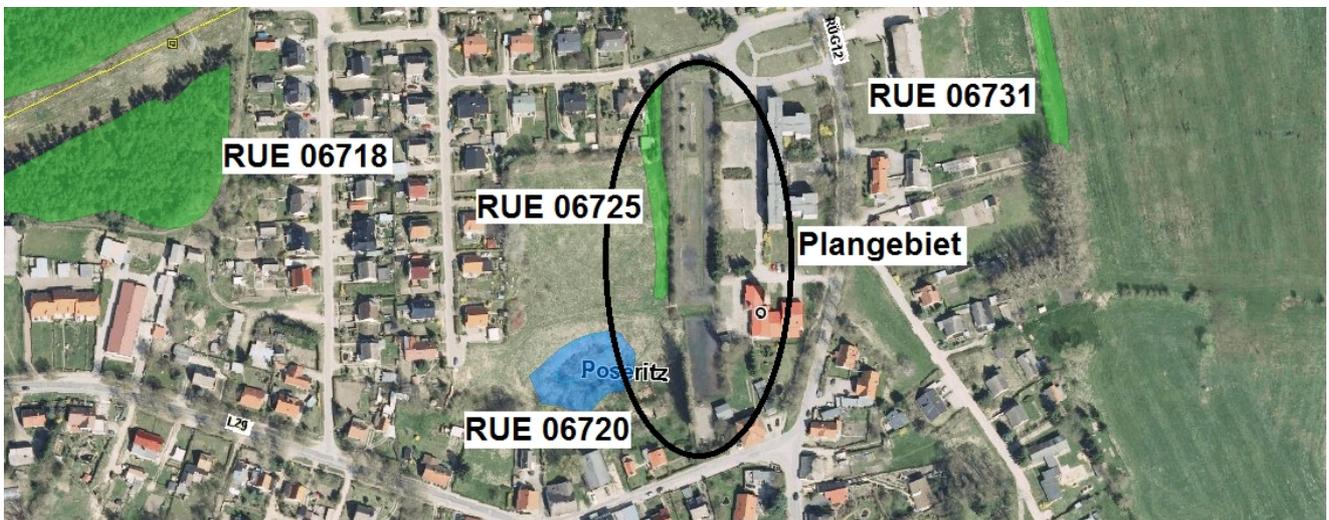


Abbildung 7: Bestand Biotope

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die ehemalige Schulnutzung menschlich vorgeprägt. Der Gehölzbestand weist ein Artenspektrum auf, welches überwiegend als Ziergehölz angesprochen wird. Bedingt durch die Art der Pflanzung (mehrreihige Zierheckenstrukturen unter Verwendung von Baumarten) und einer nicht durchgeführten Pflege, die einzelne Bäume aus dem Bestand herausgearbeitet hätte, ist es schwierig, Einzelbäume innerhalb des Bestandes anzusprechen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Wiesen- und Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. An und in den kleinen Nebengebäuden im Süden des Plangebietes wurden ebenfalls keine Nester gefunden. An der Fassade des roten Backsteingebäudes der alten Schule befinden sich jedoch insgesamt 14 Nester der Mehl-

schwalbe.

Fledermäuse: Die drei Gebäude im südlichen Planbereich wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Das erste Gebäude (Hauptgebäude, alte Schule) befindet sich direkt an der Stralsunder Straße und wurde zum Teil bereits saniert. Es besteht aus rotem Backstein mit gut verschließbaren Fenstern und Türen. Das Gebäude besitzt keinerlei Öffnungen oder Spalten um den Fledermäusen ein Hineingelangen zu ermöglichen und ist daher für eine Quartiernutzung ungeeignet. Ein weiteres Gebäude (ehemaliges Toilettengebäude / Nebengebäude) befindet sich westlich des Backsteingebäudes. Es weist ebenfalls keine Öffnungen und Ritzen sowie keinerlei Anzeichen der Nutzung der relevanten Artengruppen auf. Das dritte Gebäude (niedriges Nebengebäude) ist im Stil einer Gartenlaube errichtet und besitzt eine offene Dachkonstruktion aus Wellasbest. Da ein Fenster eingeschlagen wurde, wäre es für die Fledermäuse leicht ins Innere zu gelangen. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden an allen drei Gebäuden nicht festgestellt.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein zugänglicher Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzel-exemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Aus Untersuchungen des benachbarten Plattenbau-Schulgebäudes (derzeit im Umbau zum Gemeindezentrum, außerhalb des Geltungsbereichs) sind Fledermausvorkommen im Gebiet bekannt. Am Rand der Ortschaft sind mit zahlreichen Gehölz- und Wiesenstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden.

Der Baumbestand im Plangebiet weist altersbedingt keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Amphibien: Das vorhandene Kleingewässer bietet im Zusammenhang mit der angrenzenden offenen Brachfläche potenzielle Habitate (Reproduktions- oder Überwinterungsräume) für Amphibien. Der starke Bewuchs an nitrophilen Pflanzen im Umfeld des Gewässers, die kaum noch vorhandene offene Wasserfläche sowie die zunehmende Verbuschung weisen auf eine mindere Habitatqualität des Stillgewässers hin. Jahreszeitlich bedingt können im Augenblick keine eigenen Erhebungen über eventuelle Bestände erstellt werden. Da das Plangebiet regelmäßig von Menschen aufgesucht und im Übergang von Stillgewässer und Wiese auch befahren wird, die Randbereiche also nicht naturbelassen und ungestört sind, ist im Hinblick auf die schlechte Wasserqualität (hohe Nährstoffbelastung) nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Das Gewässer liegt isoliert, ein Austausch mit anderen Gewässern ist nicht gegeben.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

*Ergebnis:* Die Brachfläche des ehemaligen Schulgeländes und die Wiesenfläche bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt keine nahegelegenen linearen Gewässer, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsräume genutzt werden könnten. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässer, welche es dem Fischotter ermöglichen würden zum vorhandenen Kleingewässer zu gelangen, lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Das vorhandene Kleingewässer ist fast vollständig mit Schilf und Gehölzen zugewachsen. Somit ist es zu flach und weist weiterhin eine zu geringe Größe auf um dem Fischotter einen geeigneten Lebensraum zu bieten. Weiterhin würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes im Ortszentrum mit Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs

derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjähriger anthropogen geprägter Biotoptypen.

Amphibien: Der Lebensraum einer eventuell vorhandenen Amphibienpopulation wird durch das Vorhaben eingeschränkt. Dieser Verlust wird als nicht erheblich eingeschätzt, da zum einen aufgrund der Wasserqualität allenfalls eine kleine Amphibienpopulation häufig vorkommender Arten vermutet wird, andererseits mehr als 3 Viertel der umgebenden Landflächen unverändert bleiben sowie im Bereich der geplanten Bebauung ein Gewässerschutzstreifen vorgesehen ist. Das Gewässer selbst wird nicht verändert.

Hinsichtlich des bekannten Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem geringfügig vorhandenen Potenzial des Nebengebäudes für eine Tagesquartier-Nutzung sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Vögel: Aktuell wurden im Plangebiet keine Brutstätten im Gehölzbestand vorgefunden: da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand künftig von Vögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Im Plangebiet wurden ausschließlich Brutstätten (Mehlschwalbe) am alten Schulgebäude im Süden des Plangebietes gefunden. Das ausgewiesene Baufenster sichert das Baurecht an diesem Standort. Da das Dach und auch die Fenster saniert sind und in den kommenden Jahren vermutlich keine Veränderungen an der äußeren Hülle des Gebäudes vorgenommen werden, werden keine Maßnahmen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des geplanten Erhalts der Mehlschwalbennester am alten Schulgebäude wurde ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Brachfläche würde erhalten bleiben und im Falle einer weiteren Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv ein flächendeckender Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Wohnbebauung zwischen Tannenweg und Stralsunder Straße beseitigt die Brachfläche und damit ein mögliches Gefahrenpotential hinsichtlich der Einsturzgefahr der verfallenden Gebäude. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes für Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Schuppens im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im gem. §39(5)2 zulässigen Zeitraum auszuführen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige Brachfläche eines ehemali-

gen Schulgeländes für Versiegelung und Überbauung. Durch Baumpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert eine gewisse Lebensraumausstattung der zu bebauenden Grundstücksflächen.

Das Kleingewässer an sich wird vom Vorhaben nicht verändert. Der Gewässerschutzstreifen von 5m Breite wird in der Planung berücksichtigt und eingehalten. Hinsichtlich des potenziellen Lebensraums von Amphibien werden benachbarte Teillebensräume und somit potenzielle Wanderkorridore für Amphibien verkleinert, was zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes führen kann. Grundfunktionen bleiben aber erhalten, da das Gewässer nicht allseitig umbaut wird. Im Norden, Süden und Westen bleiben Wiesen- bzw. Brachflächen erhalten.

Bei Einhaltung der Schutzzeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes für Fledermäuse bzw. Brutvögel sind keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG absehbar.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner- Rügen und Halbinsel Zudar“ innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland eingeordnet.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Poseritz und ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben. Es wird im Norden begrenzt durch den Tannenweg, im Osten grenzt es an das Kulturzentrum bzw. an die Lindenstraße, im Westen an eine unbebaute Freifläche (Wiesenfläche) und im Süden an die Stralsunder Straße. Durch die umgebende Bebauung und Bepflanzung ist das Plangebiet von außen kaum einsehbar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die Brachfläche würde erhalten bleiben, die Gebäude zunehmend verfallen.

Minimierung und Vermeidung: Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung von Teilen der gliedernden Gehölzbestände sowie der Festsetzung neuer Einzelpflanzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Der Ort Poseritz wird durch die Errichtung moderner Wohngebäude baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

### **3.2.3) Eingriffsbewertung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des

Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 4.257 qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund des Ausmaßes der für das Wohngebiet erforderlichen Gebäude und Nebenflächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestforderung Maßnahmen zum Einbinden der Gebäude in die umgebende Landschaft festsetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen gelten der Kompensation des Verlusts an Einzelbäumen im Plangebiet. Darüber hinaus bieten diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität.

Kompensation Baumverlust

Der Baumbestand ist durch einen großteils heckenartigen Wuchs gekennzeichnet, in welchem die Ausprägung des einzelnen Baumes durch den Kronendruck benachbarter Bäume behindert wird. Abweichend von der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Poseritz wird innerhalb der Hecken der Mindestschutz von Bäumen gemäß §18NatSchAG M-V angewandt, indem ausschließlich der Verlust von Bäumen mit einem Stammumfang von >100cm angerechnet, die Kompensation für diese Bäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass. Aufgrund der spezifischen Wuchseigenschaften der Bäume innerhalb der Hecke ist ein Freistellen von einzelnen Bäumen zum Erhalt in vielen Fällen nicht möglich.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß *Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Poseritz mit ihren Ortsteilen vom 25.03.2003* wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,50 – 0,75 m	1	13, 19, 20 (67cm), 21 (56 und 51cm), 24, 25, 44, 49, 50, 58 (74, 72 und 66cm)	13
0,75 – 1,50 m	2	17, 18, 20 (98, 73cm), 45, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58 (85cm), 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68	38
			<b>51</b>

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt berechnet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
>1,00 m	1	43* (105, 125, 101 und 102cm), 59* (105, 108, 105 und 107cm)	8
			<b>8</b>

\*als Sammelkartierung (Hecke)

Als Ersatz für die gem. §3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Poseritz mit ihren Ortsteilen sowie gem. Baumschutzkompensationserlass kompensationspflichtigen Bäume sind insgesamt 59 Bäume zu pflanzen.

Gemäß Maßnahmen A1 – A4 werden innerhalb des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld (Maßnahme A2) 31 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm, bzw. Stammumfang 14-16 cm (Obstgehölze) angepflanzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die restlichen 28 Bäume werden an externen, noch zu benennenden Standorten innerhalb der Gemeinde Poseritz gepflanzt.

Bilanz: Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Poseritz mit ihren Ortsteilen als ausgeglichen.

### **3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die bereits von Wohnbebauung umgeben ist. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Poseritz, die den Anwohnern und den Gäste gleichermaßen zugute kommt. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von 15 Wohngebäuden einschließlich Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

### **3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **3.2.6.) Wechselwirkungen**

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Wohnnutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortskerns und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnstandortes bzw. das Image des Ortes sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahl aus.

### **3.2.7.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Internationale und nationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer größeren Entfernung zum Plangebiet. In einem Abstand von ca. 310 m südlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer geschlossenen Ortslage. Aufgrund der Trennwirkung der vorhandene Ortsstruktur besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist durch den Eingriff aufgrund der benannten Entfernung sowie Trennwirkung nicht erkennbar.

Die in den Umweltkarten (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) registrierten Rastplätze befinden sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 160m. Eine Summierung von Störwirkungen wie Lärm, Licht und Bewegung im Umfeld der Gebäude, welche mit der geplanten Nutzung der Gebäude verbunden sind, wird aufgrund der Vorprägung der Umgebung keine erhebliche Auswirkungen auf die Rastflächen ausüben können.

Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des Schutzgebiets durch Beleuchtung, Bewegung im Gelände, Lärm oder Nutzung der Wasserflächen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind durch nicht absehbar.

Maßnahmen zur *Minimierung der möglichen Auswirkungen* auf das Schutzgebiet bestehen im Grundkonzept, welches die vorhandene Ortsstruktur in ihrer Dimension (äußeren Kontur) erhält und damit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

**Bewertung:** Die Gemeinde Poseritz ist bemüht, die gewachsene Struktur des Ortes zu erhalten und im Inneren weiter zu entwickeln. Eine Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, wird von der Gemeinde für den Planbereich als Ziel angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebiets ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

### 3.2.8.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B- Plan Nr. 9 „Wohnpark Am Dorfplatz“ der Gemeinde Poseritz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung der Ortslage wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“) ausüben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.9.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Poseritz, Dezember 2010