

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

# **SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL**

## **über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"**

für die Ortslage Niendorf, begrenzt im Norden, Süden  
und Westen durch Ackerflächen sowie im Osten durch die  
Landesstraße L121 und Ackerflächen

### **Begründung**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.09.2020

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über den Bebauungsplan Nr. 38  
"Ortslage Niendorf"

## Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	8
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	10
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>11</b>
2.1 Ausgangssituation.....	11
2.2 Bedeutung des Plangebietes für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.....	15
2.3 Städtebauliches Konzept .....	16
2.4 Festsetzungen .....	30
2.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	36
2.6 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	38
2.7 Flächenbilanz.....	40
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>40</b>
3.1 Trinkwasserversorgung.....	41
3.2 Löschwasserversorgung .....	41
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	41
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	42
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	42
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>43</b>
<b>5. Bau- und Bodendenkmale.....</b>	<b>46</b>
<b>6. Sonstiges.....</b>	<b>47</b>
Teil 2 - Umweltbericht	
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>49</b>
1.1 Allgemeines .....	49
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	49
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	49

<b>2.</b>	<b>Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>50</b>
2.1	Fachgesetze .....	50
2.2	Fachplanungen .....	50
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	53
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>57</b>
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	57
3.2	Schutzgut Mensch .....	57
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	58
3.3.1	Artenschutzrechtliche Prüfung - AFB .....	63
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	69
3.4	Schutzgut Boden.....	72
3.5	Schutzgut Wasser .....	72
3.6	Schutzgut Fläche .....	73
3.7	Schutzgut Luft und Klima .....	74
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	74
3.9	Schutzgut Landschaft .....	75
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	76
3.11	Störfälle.....	76
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen .....	76
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>77</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	77
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	79
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	79
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>79</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	79
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	80
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	86
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	97
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>102</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	102
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	102
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>103</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>106</b>

## 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" umfasst die Ortslage Niendorf der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Die Ortslage befindet sich mittig gelegen auf der Ostseeinsel Poel, südöstlich des Hauptortes Kirchdorf, am östlichen Ufer der Kirchsee, direkt angrenzend an die Landesstraße L121.

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist der starke Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen auf der Ostseeinsel Poel und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Die Umwandlung von Wohnungen und Häusern in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung insgesamt gefährden. Mit dem Anwachsen der Ferienwohnungen steigt die Gefahr, dass ganze Ortslagen, in denen ein großer Teil der Wohnungen und Häuser über größere Zeiträume nicht genutzt werden, verlassen wirken. Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Darüber hinaus kann eine zu hohe Dichte an Ferienwohnungen, die durch die Umwandlung von Dauerwohngebäuden entstehen, innerhalb einer durch Wohnnutzung geprägten Ortslage zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Außerdem sind negative Auswirkungen auf die demographische Entwicklung ablesbar. Durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen auf der beliebten Ostseeinsel sind die Mieten und Kaufpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Dieser Umstand verstärkt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, da sich insbesondere junge Familien Wohnraum auf der Insel Poel finanziell oftmals nicht mehr leisten können. Weiter ist durch die Umwandlung vieler Wohnungen und Häuser zu Ferienwohnungen kaum freier Wohnraum vorhanden. Der vorhandene Wohnraum ist zu meist bereits viele Jahre im Besitz der Eigentümer oder wird seit vielen Jahren von den gleichen Mietern bewohnt. Aus diesen Gründen sind junge Poeler oft gezwungen, die Insel zu verlassen.

Aufgrund der genannten Auswirkungen einer Umwandlung von Wohnungen und Häusern zu Ferienwohnungen auf die Ortslage und somit die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, beabsichtigt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 38 die Nutzungs-

struktur, die vordergründig auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, innerhalb der Ortslage zu sichern und somit der Umwidmung von Wohnungen und Häusern zu Ferienwohnungen entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan Nr. 38 soll für die gesamte Ortslage, in einer differenzierten Betrachtung, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklung festsetzen. Dabei geht es vor allem darum, dass weitere Anwachsen von Ferienwohnungen auszuschließen. Baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen sind nicht betroffen. Ebenso wie nicht offiziell genehmigte Ferienwohnungen, die seit Jahrzehnten vorhanden sind und noch zu DDR-Zeiten der Ferienwohnungsnutzung zugeführt wurden.

Neben der Absicht, das Dauerwohnen in der Ortslage Niendorf zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnhäuser, einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie für die Errichtung einer Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung in Niendorf zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 verfolgt somit zwei zu differenzierende Ziele, weshalb der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert ist. Das erste Ziel des Bebauungsplanes ist die Wahrung Niendorfs, als eine vorrangig dem Dauerwohnen dienende Ortslage. Dieses Ziel wird mit dem Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" verfolgt. Das zweite Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke innerhalb Niendorfs sowie die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung, die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige und die Errichtung einer Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung zu schaffen. Hierdurch entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammengehörende Siedlung. Zudem wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert und der aktuelle städtebauliche Missstand beseitigt. Die Voraussetzungen zur Verfolgung des zweiten Zieltes werden mit dem Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" erfolgt im Regelverfahren.

Die zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38 (Einfacher und Qualifizierter Bebauungsplan) sind, aufgrund ihrer unterschiedlichen Zielsetzung, aus umweltrelevanter Sicht verschieden zu betrachten. Für den Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" ist eine vollständige Betrachtung der Schutzgüter sowie die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt (siehe Teil 2 - Umweltbericht). Der Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sind darüber hinaus nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist hier nicht erforderlich.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde im Januar/Februar 2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen sowie durch Ausdifferenzierung der Planung ergeben sich für den Entwurf folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Verkleinerung der Fläche für das Sonstige Sondergebiet SO I,
- Konkretisierung des Nutzungskataloges für das Sonstige Sondergebiet SO I und Anpassung der Zweckbestimmung an diesen. Festgesetzte Zweckbestimmung lautet: "Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige",
- das Flurstück 44 der Flur 2, Gemarkung Niendorf, wird in den Geltungsbereich integriert und als Sonstiges Sondergebiet SO II mit der Zweckbestimmung "Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation" festgesetzt,
- das Flurstück 9/9 der Flur 1, Gemarkung Niendorf, wird für interne Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereich integriert,
- Ausweisung von Flächen für Stellplätze für den nördlichen Bereich (Sonstiges Sondergebiet SO I und WA IV),
- die vorgesehene Einzelhausbebauung im Norden des Geltungsbereiches, im Westen des Flurstückes 6, Flur 2, Gemarkung Niendorf, wurde an das interne Abwägungsergebnis der unterschiedlichen naturschutzrelevanten Belange angepasst,
- Konkretisierung und Minimierung der zulässigen Wohneinheiten für den aktuell lückenhaft bebauten Ortskern,
- Ergänzung von Baufeldern auf den Flurstücken 7, 22/2, 24 und 42 der Flur 2, Gemarkung Niendorf,
- Ausdifferenzierung der jeweils zulässigen Bebauung (Einfacher Bebauungsplan: WA I; Qualifizierter Bebauungsplan: WA II bis WA IV),
- Anpassung der Grenzen der beiden Geltungsbereiche "Einfacher und Qualifizierter Bebauungsplan" an die veränderte Planung,
- innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend an den Geltungsbereich wurden die dortigen Bodendenkmale aufgenommen,
- die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche sowie damit einhergehende Festsetzungen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden in die Planung integriert,
- der Teil B - Text wurde lediglich an die ausdifferenzierten Nutzungen sowie die konkretisierten zulässigen Bauungen angepasst.

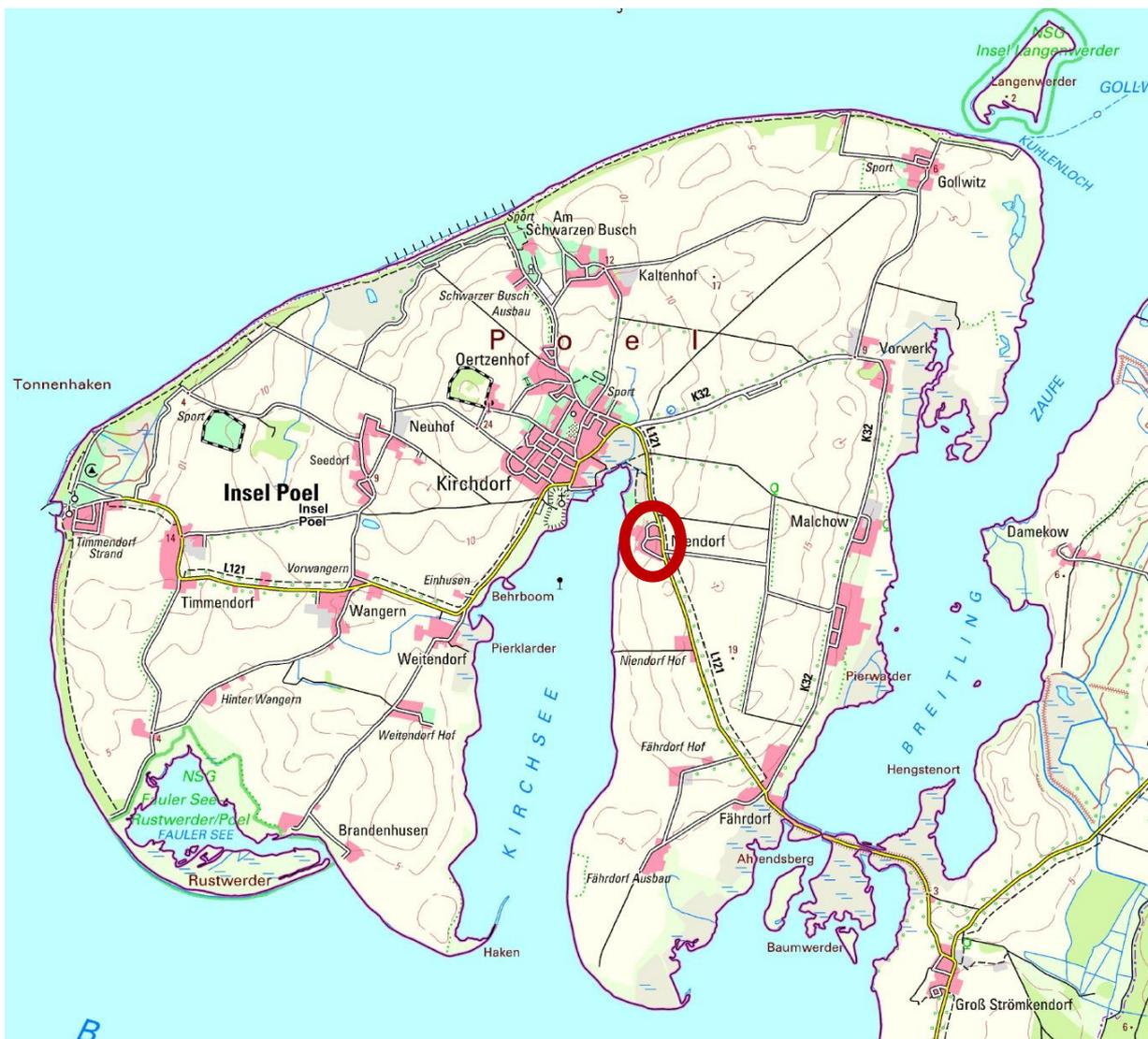
Der so geänderte Bebauungsplan Nr. 38 ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens öffentlich auszulegen und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mittig auf der Ostseeinsel Poel, am östlichen Ufer der Kirchsee, etwa 1,5 km südöstlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,5 km nördlich von Fährdorf.

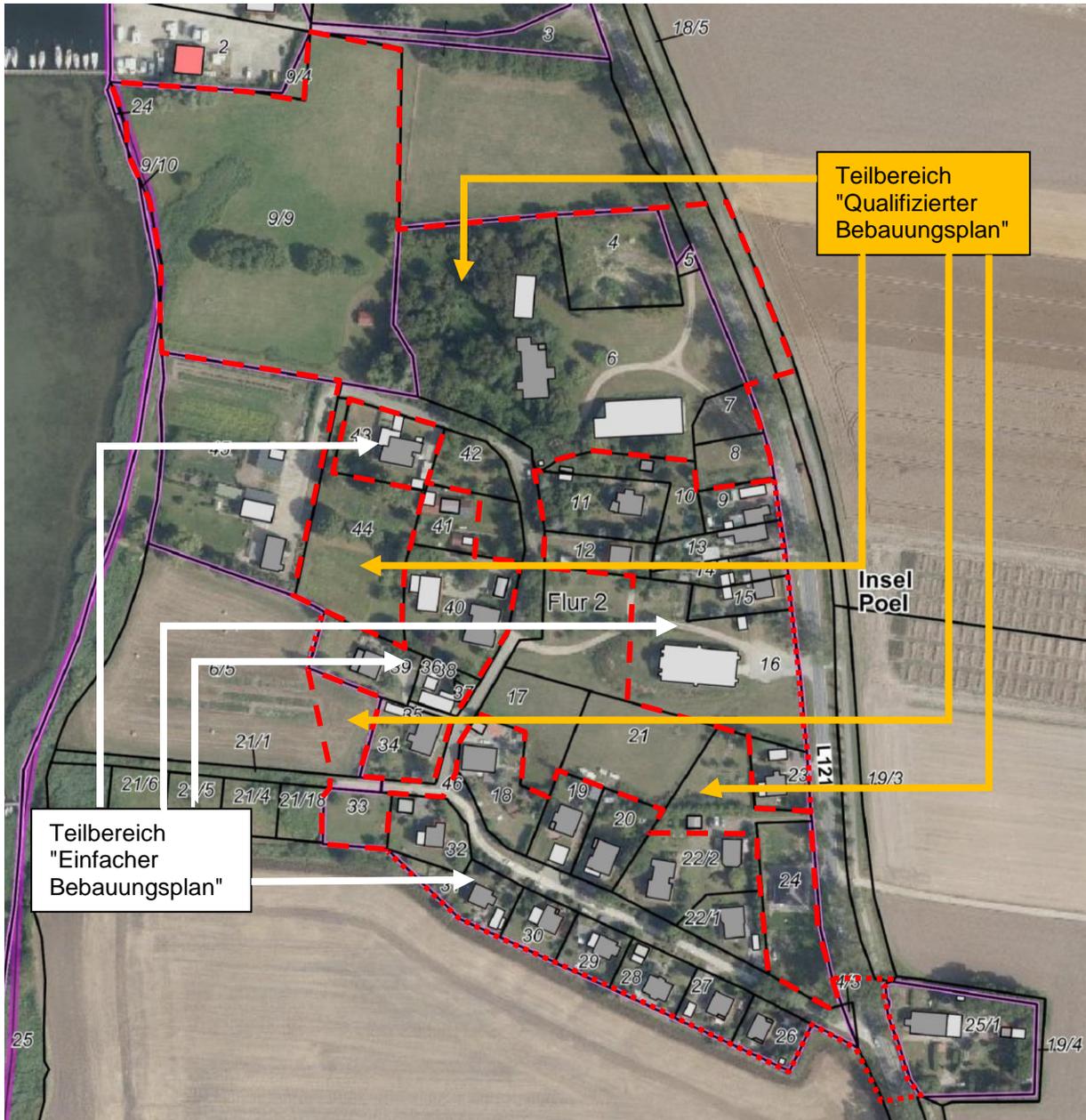
Der Geltungsbereich umfasst die Ortslage Niendorf und wird begrenzt im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch die Landesstraße L121 sowie Ackerflächen und im Süden und Westen ebenfalls durch Ackerflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" mit einer Größe von rund 8,5 ha umfasst nahezu vollständig die Flur 2, Gemarkung Niendorf (Ausnahme: Flurstück 45, Flur 2, Gemarkung Niendorf) sowie kleinere Teilflächen der Flur 1, Gemarkung Niendorf.



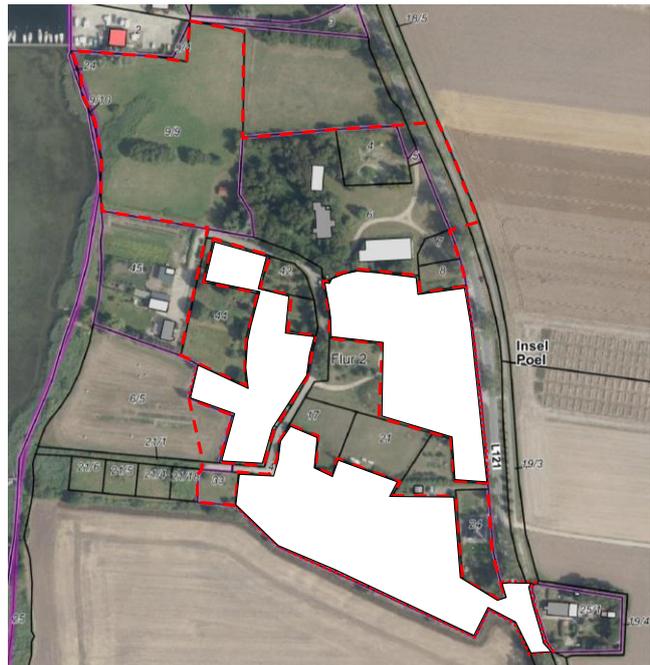
Lage des Plangebietes (Topografische Karte), © GeoBasis DE/M-V, 2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 unterteilt sich in zwei Teilbereiche, den Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" und den Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan".



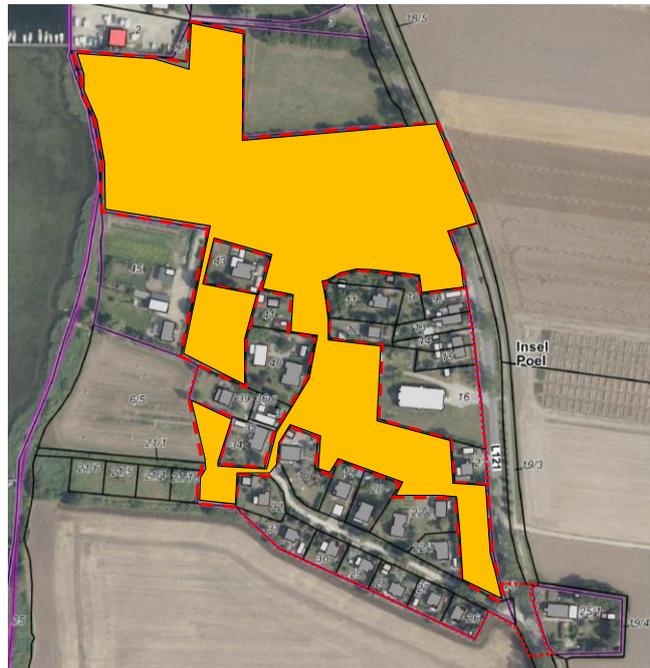
Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, unterteilt in Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" und Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan", © GeoBasis DE/M-V 2020

Der Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" mit einer Größe von rund 3,4 ha umfasst die Flurstücke 4/3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (teilw.), 18, 19, 20, 22/1, 22/2 (teilw.), 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 (teilw.), 43 und 46 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Niendorf sowie das Flurstück 20/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Niendorf.



Piktogramm Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" (flächig weiße Darstellung),  
© GeoBasis DE/M-V 2020

Der Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" mit einer Größe von rund 5,1 ha umfasst die Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 16 (teilw.), 17, 21, 22/2 (teilw.), 24, 33, 41 (teilw.), 42, 44 und 46 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Niendorf sowie die Flurstücke 6/5 (teilw.), 9/9, 10/28 (teilw.), 18/5 (teilw.), 20/1 (teilw.) und 21/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Niendorf.



Piktogramm Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" (flächig gelbe Darstellung),  
© GeoBasis DE/M-V 2020

### **1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

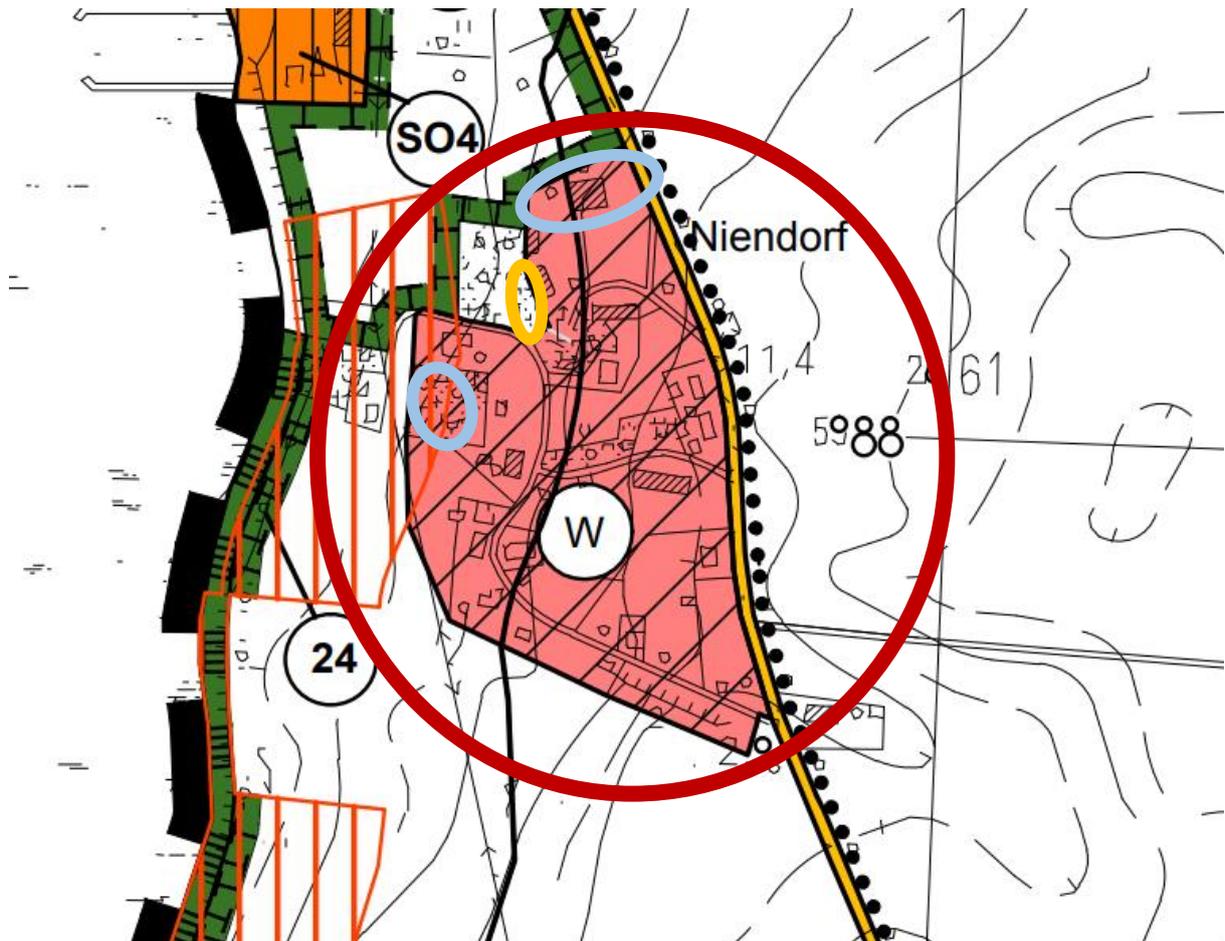
Gemäß den Bestimmungen des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 5. Änderung stellt den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht der gemeindlichen Planung für die Entwicklung der Ortslage Niendorf als Allgemeines Wohngebiet, welches die angestrebte Nutzungsdynamik ermöglicht.

Eine kleine Fläche des Geltungsbereiches wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (gelb umkreister Bereich). Die minimale Ausweitung der Wohnnutzung in die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft ist als Parzellenunschärfe zu betrachten. Der Flächennutzungsplan gibt keinen Aufschluss darüber, welche Flurstücke der jeweiligen Darstellung zugeordnet sind und stellt zudem die Grundziele der gemeindlichen städtebaulichen Ordnung dar. Von einer Abweichung der städtebaulichen Ordnung kann, aufgrund der geringen Größe der Fläche, nicht ausgegangen werden. Dieser Bereich wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet und beachtet somit das Entwicklungsgebot.

Die beiden blau umkreisten Bereiche stellen die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II dar. Für die Fläche im Norden der Ortslage (SO I) ist die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige geplant. Die Wohnnutzung bleibt demnach bestehen, richtet sich lediglich an einen bestimmten Personenkreis. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Das Entwicklungsgebot wird beachtet.

Für die Fläche im Westen der Ortslage (SO II) ist die Errichtung einer wissenschaftlichen Naturbeobachtungs- und Forschungsstation geplant. Diese komplettiert den westlichen Rand der Ortslage. Für die Errichtung des Gebäudes der wissenschaftlichen Naturbeobachtungs- und Forschungsstation werden die gleichen Festsetzungen getroffen, wie für die Bebauung der restlichen Ortslage. Ebenso sind keine Immissionen aus der Nutzung zu erwarten, welche nicht den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Die Planung der Naturbeobachtungs- und Forschungsstation gliedert sich somit in die Ortslage ein und entspricht faktisch den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus zeigt die Planung den gemeindlichen Willen, neben der Baulandversorgung, ebenfalls die weiteren Funktionen der Gemeinde laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) zu erfüllen. Die Forschungsstation dient der Lage der Insel Poel innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz. Eine so beschriebene integrierte städtebauliche Entwicklung der Ortslage entspricht ausdrücklich dem Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und stellt keine Abweichung der städtebaulichen Ordnung dar. Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des kleinflächigen Sonstigen Sondergebietes SO II daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot wird von der Gemeinde beachtet.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 5. Änderung

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 5. Änderung, ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 2 sowie der Flur 1, Gemarkung Niendorf, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony (Stand 02.07.2020) sowie eigene Erhebungen genutzt.

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

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

Die Planung erstreckt sich im Norden des Geltungsbereiches, auf einer kleinen Fläche von rund 0,3 ha, auf eine Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 6 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Niendorf). Jedoch ist davon nur ein geringer Anteil der gesamten dortigen landwirtschaftlichen Fläche betroffen. Zudem befinden sich, östlich und südlich dieser kleinen Fläche, direkt angrenzend die Wohnbauflächen der Ortslage Niendorf. Aus diesem Grund wird die Fläche als Nachverdichtungspotential betrachtet.

Die Gemeinde misst den Belangen der städtebaulichen Entwicklung bereits vorhandener Siedlungsflächen an dieser Stelle größere Bedeutung zu, als dem Erhalt dieser kleinen landwirtschaftlichen Fläche.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Kosten für die Planung des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan" werden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel getragen.

Die Flächen im Geltungsbereich - Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung tragen die privaten Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten, die den Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" betreffen, freigehalten.

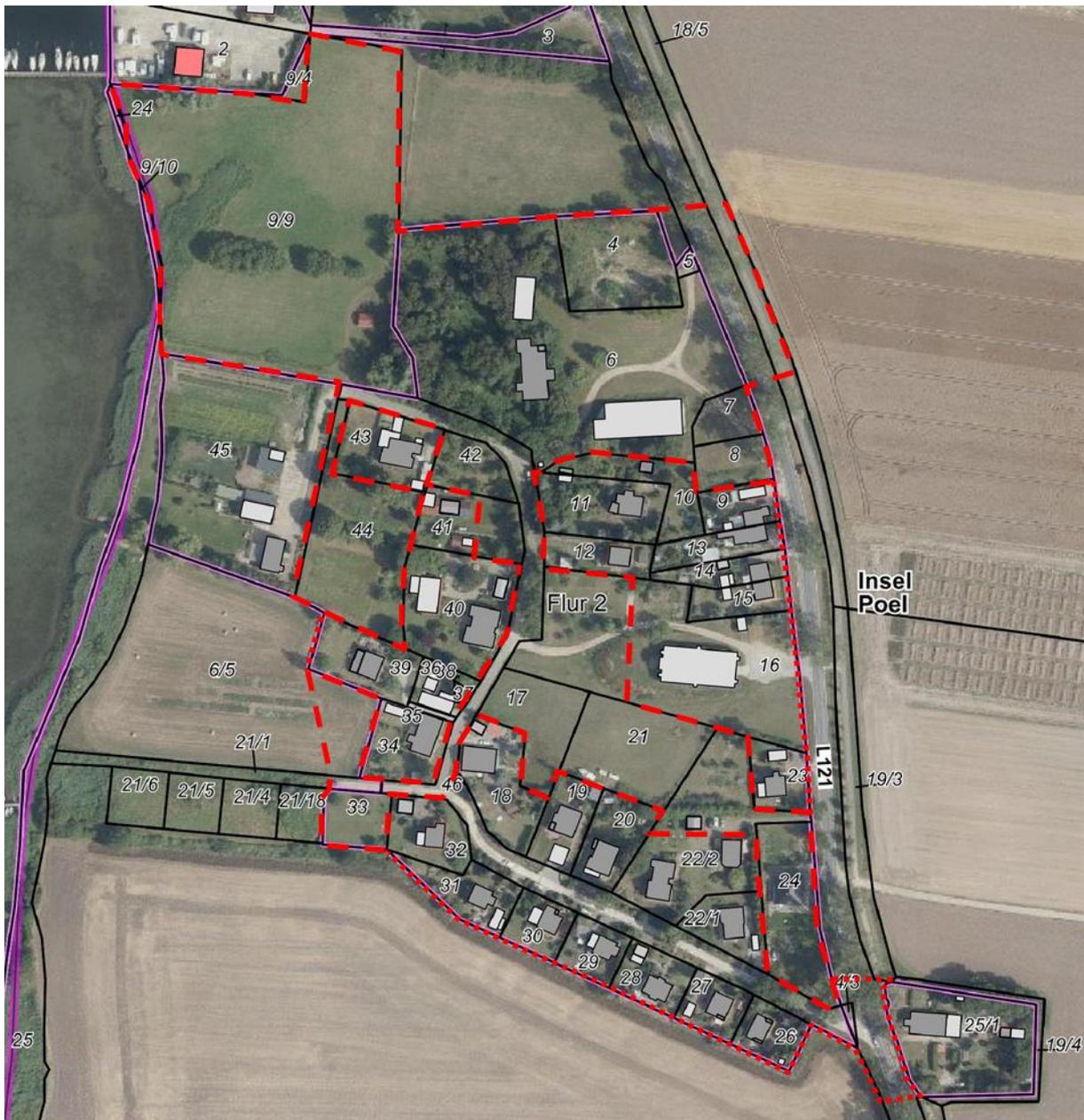
## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Ortslage Niendorf befindet sich zwischen der Landesstraße L121 im Osten und dem Ufer der Kirchsee im Westen, auf der Strecke von Fährdorf nach Kirchdorf.

Von der Landesstraße L121 zweigt nach Westen die Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße) ab. Direkt an dieser Kreuzungssituation befindet sich der Ortseingangsbereich. Die Dorfstraße, die lediglich über diesen einen Anschlusspunkt an die Landesstraße L121 verfügt, erschließt, mit kleinen abzweigenden Seitenstraßen, den gesamten inneren Teil der Ortslage. Lediglich die am östlichen Rand der Ortslage, direkt an der Landesstraße L121 liegenden Grundstücke werden direkt von dieser erschlossen.

Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen beidseitig entlang der Dorfstraße und westlich der Landesstraße L121. Abgesehen von einer zentral in der Ortslage liegenden Fläche und dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden der Ortslage weist Niendorf eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung auf. Diese beiden Flächen, neben kleineren Grundstücken zur Arrondierung, sind Inhalt des Teilbereiches "Qualifizierter Bebauungsplan". Den Inhalt des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan" stellt die übrige Ortslage dar.



Luftbild der Ortslage Niendorf, mit Geltungsbereich, © GeoBasis DE/M-V 2020

Das Gelände des alten Bauernhofes stellt aktuell einen städtebaulichen Missstand dar. Die Bebauung ist in einem ruinösen Zustand. Der alte Bauernhof war früher geprägt durch das Bauernhaus mit zwei großen Stallgebäuden sowie weiteren Nebengebäuden und einem Nutzgarten. Eine hohe Wegeversiegelung sowie Versiegelungen für Lagerflächen sprechen, neben der Bebauung, für eine hohe anthropogene Vorbelastung des Geländes.

Der Beginn der Ortslage Niendorf, aus Richtung Kirchdorf und aus Richtung Hafen Niendorf kommend, ist aufgrund des beschriebenen städtebaulichen Missstandes kaum wahrnehmbar und unattraktiv.



Scheune des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches, eigene Aufnahme



Gelände des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches, eigene Aufnahme

Die Bebauung innerhalb der Ortslage Niendorf wird charakterisiert durch vorrangig ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern sowie Zeldächern. Weiter befinden sich vereinzelte Gebäude im Stil alter Bauernhäuser mit Reetdächern in der Ortslage.

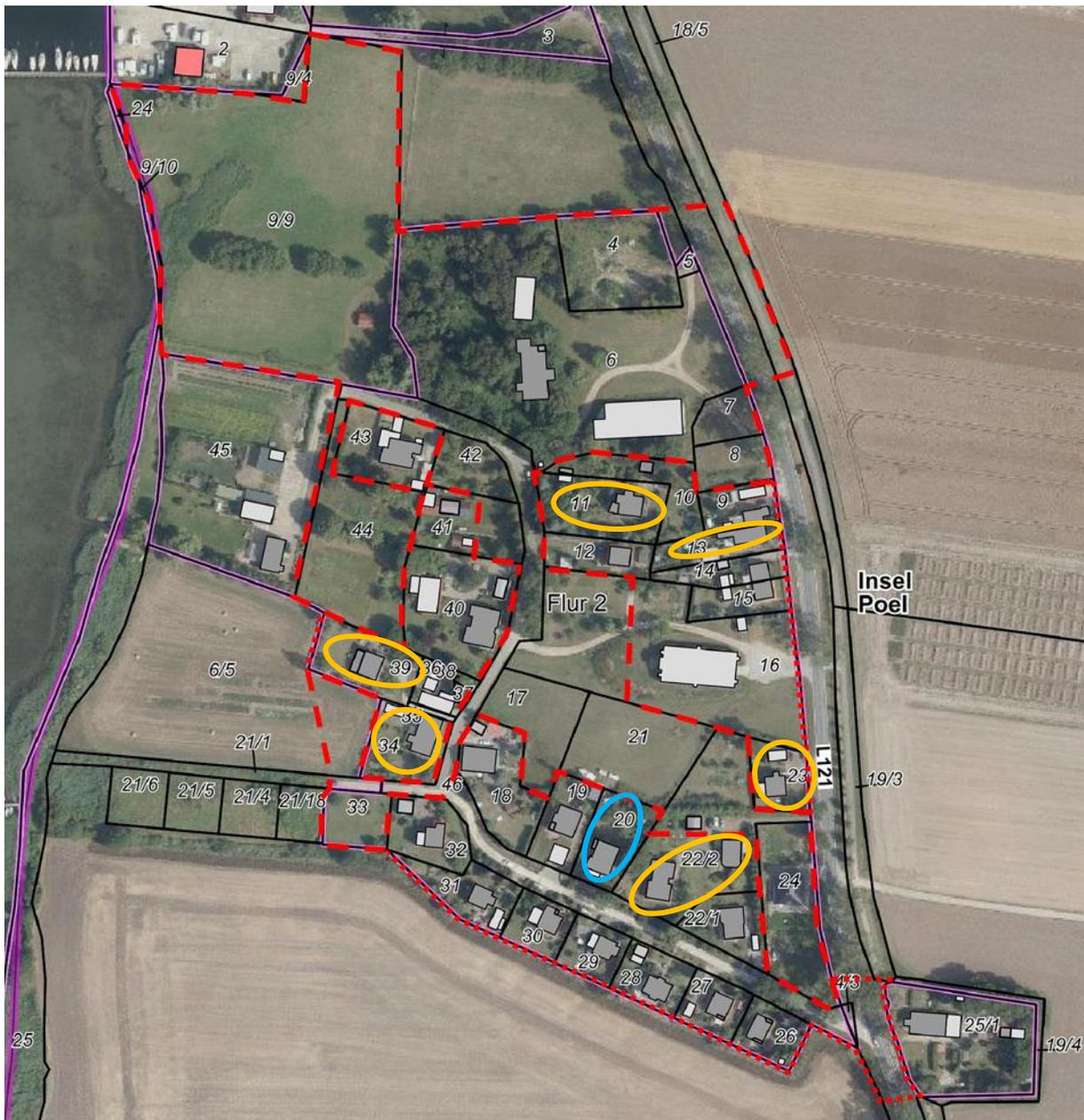
Die vorrangige Nutzung innerhalb der Ortslage Niendorf ist das Dauerwohnen. Vereinzelt treten Freizeitunterkünfte auf. Das deutlich größere Gebäude, mittig in der Ortslage (Flurstück 16, Flur 2, Gemarkung Niendorf), wird durch einen landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb genutzt.

#### Freizeitunterkünfte in der Ortslage Niendorf

Die vereinzelt auftretenden Freizeitunterkünfte gliedern sich auf in mehrere Ferienwohnungen sowie das Bed & Breakfast "Meerzeit". Die Anzahl der jeweiligen Betten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Flurstück	Betten	Aufbettung	Unterkunftsart
11	2	3	Ferienwohnung
13	2	2	Ferienwohnung
20	9	0	Bed & Breakfast "Meerzeit"
22/2	10	6	Ferienwohnungen
23	4	0	Ferienwohnung
34	15	0	Ferienwohnungen
39	5	0	Ferienwohnung

Die Positionen der Ferienwohnungen sowie des Bed & Breakfast sind auf der folgenden Abbildung dargestellt. Die Ferienwohnungen befinden sich in den gelb markierten Bereichen. Das Bed & Breakfast wird durch die blaue Markierung gekennzeichnet.



Luftbild mit Kennzeichnung vorhandener Freizeitunterkünfte innerhalb des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan", © GeoBasis DE/M-V 2020

Die so beschriebene städtebauliche Struktur der Ortslage Niendorf soll erhalten und durch die Ausweisung weiterer Baufelder ergänzt werden. Der nördliche Teilbereich des alten Bauernhofgeländes soll zu einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige ausgestaltet werden. Des Weiteren sieht die Gemeinde im Westen der Ortslage eine Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung vor.

## 2.2 Bedeutung des Plangebietes für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes

Ein strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde in dem Rahmenplan im Jahr 2017 erarbeitet. Die dort dargestellten Ziele und Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung gelten weiterhin fort und lassen sich in folgende vier Schwerpunkte einteilen:

- Steigerung der Qualität der touristischen Angebote
- Förderung des Wohnens für Jung und Alt
- Ausbau des kulturellen und sozialen Lebens
- Förderung der Natur- und Kulturlandschaft

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 bedient die gemeindlichen Ziele "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" sowie "Ausbau des sozialen Lebens".

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde folgen seit Jahren einem Abwärtstrend (siehe Tabelle 1). Seit 1990 hat die Gemeinde einen Einwohnerverlust von ca. 10 % zu verkräften. Die Gemeinde ist gewillt, diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren. Für die sinkenden Einwohnerzahlen ist ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren verantwortlich. Einer der Faktoren, welcher durch Bauleitplanung beeinflusst werden kann, ist der Mangel an zur Verfügung stehenden Baulandkapazitäten.

Junge Familien, Paare oder Alleinstehende sind zumeist genötigt, das Gemeindegebiet zu verlassen, um Bauland zu erwerben oder Mietwohnraum zu beziehen. Diese Form der Fortzüge ist die Gemeinde im Begriff zu steuern, indem dieser Mangel behoben wird.

<b>Einwohner im Jahr</b> (Stichtag jeweils 31.12. des Jahres)	<b>Einwohner</b> (ausschließlich Hauptwohnsitze)
1990	2.773
1995	2.797
2000	2.889
2005	2.781
2010	2.602
2015	2.522
2019	2.486

Tabelle 1: Einwohnerzahlen – Entwicklung im Zeitraum von 1990 bis 2019 [Einwohnermeldeamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel]

Eine weitere Reduzierung der Fortzüge wird durch ein vielfältiges Angebot an Wohnmöglichkeiten erreicht. Aus diesem Grund ist es das Ziel der Gemeinde, Bauland für die differenzierten Bedürfnisse und Möglichkeiten verfügbar zu haben. Daher ist Bauland in unterschiedlichen Größen, Lagen und für verschiedene Bauformen auszuweisen.

Die Gemeinde hat laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), neben der Baulandversorgung, unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Die Insel Poel befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz, des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und zudem im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde ist verpflichtet und gewillt, diese verschiedenen Interessen gleichermaßen zu entwickeln. Aus diesem Grund unterliegt jede Flächeninanspruchnahme einem umfassenden Abwägungsprozess der genannten Interessen untereinander. Infolgedessen und im Hinblick auf einen ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut "Boden" und der Vermeidung von nicht zwingend notwendiger Flächeninanspruchnahme hat die Gemeinde sich mit den vorhandenen Baulandkapazitäten auseinandergesetzt. Die Betrachtung der Baulandkapazitäten zeigt, dass die vorhandenen freien Kapazitäten (einschließlich der vorliegenden Planung für die Ortslage Niendorf) nicht ausreichen, um dem Schwerpunkt der strategischen Gemeindeentwicklung "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" gerecht zu werden.

Aus diesem Grund weist die Gemeinde in aktuellen Planungen kleinteilig zusätzliche Wohnbauflächen aus. Hier sind die Ortslagen Weitendorf, Fährdorf und Kaltenhof zu nennen.

Umso wichtiger ist der Gemeinde jedoch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der vorhandenen Wohnbauflächen. Unter dem Anspruch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Abwägung der verschiedenen Interessen (Naturschutz, Landwirtschaft, Tourismus) sowie dem Grundsatz, vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten bzw. zu arrondieren, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel am 13.05.2019 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" beschlossen.

### **2.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für die Ortslage Niendorf setzt sich, auf Grundlage der zuvor beschriebenen Aspekte, aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen soll die Dauerwohnfunktion der Ortslage gesichert und die Überformung durch Ferienhäuser verhindert werden, um eine Verschlechterung der Wohnraumsituation in der Ortslage und damit einhergehend in dem Gemeindegebiet zu verhindern. Zudem soll die aktuell lückenhaft bebaute Ortslage der Baulandversorgung zugeführt werden, indem durch Arrondierung und Nachverdichtung Bauland geschaffen wird.

Die Sicherung der Dauerwohnnutzung für die bestehende Bebauung innerhalb der Ortslage wird durch den Ausschluss etwaiger anderer Nutzungen gewährleistet. Für die genehmigten, vorhandenen Ferienunterkünfte werden gesonderte, auf die jeweilige Ausprägung gerichtete, Festsetzungen getroffen. Es ist nicht das Ziel der Ge-

meinde die für die Insel Poel typische Durchmischung von Dauer- und Ferienwohnen zu unterbinden. Innerhalb der Ortslage Niendorf wird dementsprechend auch zukünftig die aktuelle Bettenanzahl erhalten bleiben können, soweit diese auf Grundlage des Baurechts geschaffen wurden. Lediglich ein weiterer Rückgang der Möglichkeiten zum Dauerwohnen muss, zum Zweck der positiven Einwohnerentwicklung der Gemeinde, verhindert werden.

Die vorliegende Planung bezieht sich auf die umfängliche Strukturierung der gesamten Ortslage und ist als Gesamtkonzeption zu betrachten. Die folgende Abbildung stellt das städtebauliche Konzept als Ganzes dar. Zu erkennen ist, dass die ergänzenden Baufelder in Kombination mit dem Bestand ein, die Ortslage komplettierendes Bild darstellen. Die Ortsränder werden geschlossen und geben der gesamten Ortslage klare Grenzen (Arrondierungen). Es handelt sich somit nicht um eine unverhältnismäßige Ausweisung von Bauland in den Randbereichen, sondern um eine klar wahrnehmbare Definition der Ortslage. Keines der geplanten Baufelder sticht aus der erzeugten, kompakten Siedlungsstruktur heraus.

Deutlich ersichtlich ist der Bereich mittig der Ortslage, welcher durch eine, für ländliche Räume angemessene Verdichtung, beplant wird. Ebenfalls hervorstechend ist der Bereich im Norden des Plangebietes, welcher den Anschein macht, eine Vergrößerung der Ortslage in den Außenbereich zu sein. Dies ist jedoch nicht der Fall. In dem Bereich befindet sich aktuell ein städtebaulicher Missstand eines alten Bauernhofes (s. Punkt 2.1 Ausgangssituation). Die nicht mehr nutzbaren Gebäude müssen komplett überplant werden. Dabei handelt es sich aber folglich nicht um eine Ausweitung der Ortslage.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße), die von der Landesstraße L121 abzweigt. Zur Gewährung einer problemlosen Erschließung der Ortslage bei höherer Einwohnerzahl wird die vorhandene Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße) in Richtung Norden erweitert und an die Landesstraße L121 angeschlossen. Hierdurch verteilt sich das Verkehrsaufkommen auf zwei Anschlusspunkte. Des Weiteren löst die neue Straße Probleme, die seit langer Zeit bestehen. Die Anfahrbarkeit durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge wird durch den Bau der neuen Straße gewährleistet, ebenso wird die Problematik der nicht vorhandenen Wendemöglichkeiten gelöst.

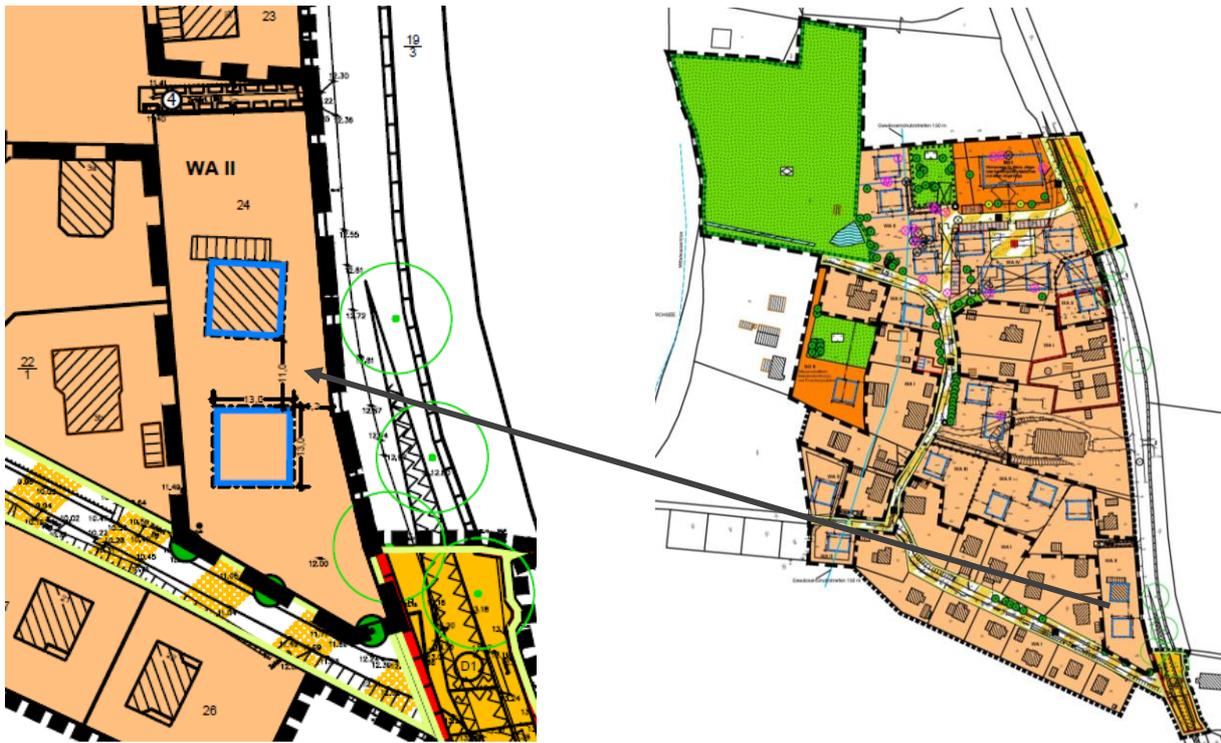
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"  
Begründung - Entwurf



Gesamtkonzeption der Ortslage Niendorf, Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"

Im Folgenden wird, über die Betrachtung im Zusammenhang der Gesamtkonzeption hinaus, eine städtebauliche Begründung der einzelnen Arrondierungs- und Verdichtungsbereiche aufgezeigt.

### Teilbereich 1



Konzeption Teilbereich 1, Nachverdichtung

Die oben dargestellte Verdichtung (1 Wohneinheit je Baufeld) des östlichen Ortsrandes, an der angrenzenden Landesstraße, vervollständigt die straßenseitige Bebauung im südlichen Ortseingangsbereich und erzeugt so eine bessere Wahrnehmbarkeit Niendorfs. Für die Planung in diesem Teilbereich bestehen bereits Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Der Vollständigkeit halber wurden diese bereits genehmigten Vorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser die Gesamtplanung für die Ortslage darstellt.

## Teilbereich 2



Konzeption Teilbereich 2, Arrondierung

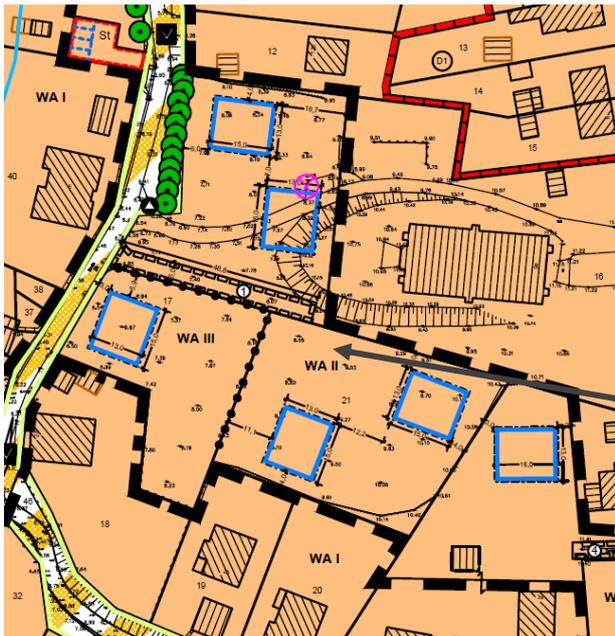
Der südwestliche Teilbereich der Planung sieht die Arrondierung durch zwei Baufelder (1 Wohneinheit je Baufeld) vor. Die obige Abbildung zeigt, dass die Baufelder so platziert sind, dass der zuvor inhomogene Teilortsrand eine sichtbare "Abrundung" und somit klare Definition erfährt. Daher kann, trotz der Lage im Gewässerschutzstreifen, nicht von einer willkürlichen und undurchdachten Baulandausweisung gesprochen werden. Im Gegenteil wurde eine umfangreiche Abwägung durchgeführt.

Zahlreiche Areale des Gemeindegebietes befinden sich, aufgrund der Insellage Poels, im Gewässerschutzstreifen. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert. Gleichzeitig bieten jedoch genau die Bereiche überdurchschnittlich attraktive Lagen, mit Nähe und Sicht auf das angrenzende Gewässer. Im voran gehenden Kapitel wurde bereits dargelegt, dass ein differenziertes, den verschiedenen Bedürfnissen und Möglichkeiten angepasstes Angebot an Bauland Ziel der Gemeinde ist. Eine Inanspruchnahme von beliebigen Flächen im Gewässerschutzbereich, zur Befriedigung der entsprechenden Zielgruppe, würde im Prozess der Abwägung nicht gegen die Schutzwürdigkeit ankommen. Trifft jedoch die städtebauliche Sinnhaftigkeit auf die besagte Möglichkeit der Zielgruppenbefriedigung, erkennt die Gemeinde die Entwicklungschance, die damit einhergeht und bezieht die Fläche in die Planung ein.

Eine Durchmischung der unterschiedlichen Wohnraumangebote für die Ortslage wird dadurch gewährleistet.

Die Erschließung des Baufeldes auf dem Flurstück 6/5, Flur 1, Gemarkung Niendorf, erfolgt über die mit "GFL 2" bezeichnete private Verkehrsfläche. Für die private Verkehrsfläche "GFL 2" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt.

### Teilbereich 3



Konzeption Teilbereich 3, Nachverdichtung



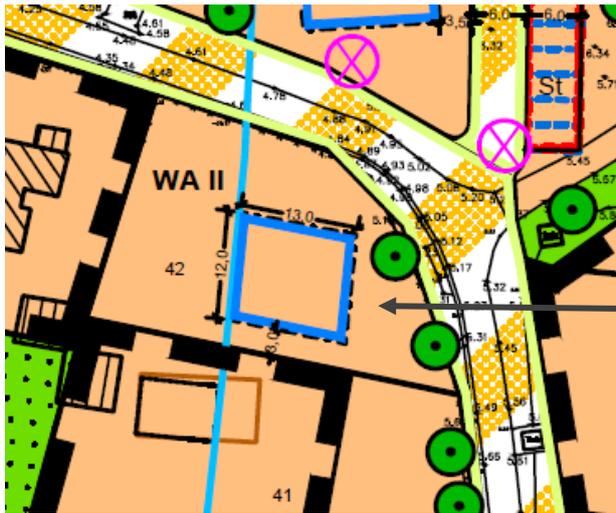
Der Teilbereich der Planung, welcher sich mittig in der Ortslage befindet wird einer Nachverdichtung zugeführt. Hierbei sieht die Konzeption eine Mischung aus weiteren fünf Einfamilienhäusern (1 Wohneinheit je Bau Feld) sowie ein Mehrfamilienhaus (2 Wohneinheiten) vor. Der konzeptionelle Grundsatz eines differenzierten Wohnraumangebotes wird somit fortgesetzt. Zudem wird durch die Nachverdichtung eine belebte Ortsmitte geschaffen, was zu einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb der Ortslage führt.

Für die Planung des Mehrfamilienhauses, direkt an der Erschließungsstraße (WA III), besteht bereits eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Der Vollständigkeit halber wurden diese bereits genehmigten Vorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser die Gesamtplanung für die Ortslage darstellt.

Für die Erschließung der Baufelder auf dem Flurstück 21, Flur 2, Gemarkung Niendorf, wird eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger definierte private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Die entsprechende Fläche wird mit "GFL 1" bezeichnet.

Die Erschließung des Baufeldes auf dem Flurstück 22/2, Flur 2, Gemarkung Niendorf, erfolgt über die mit "GFL 4" bezeichnete private Verkehrsfläche. Für die private Verkehrsfläche "GFL 4" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

#### Teilbereich 4

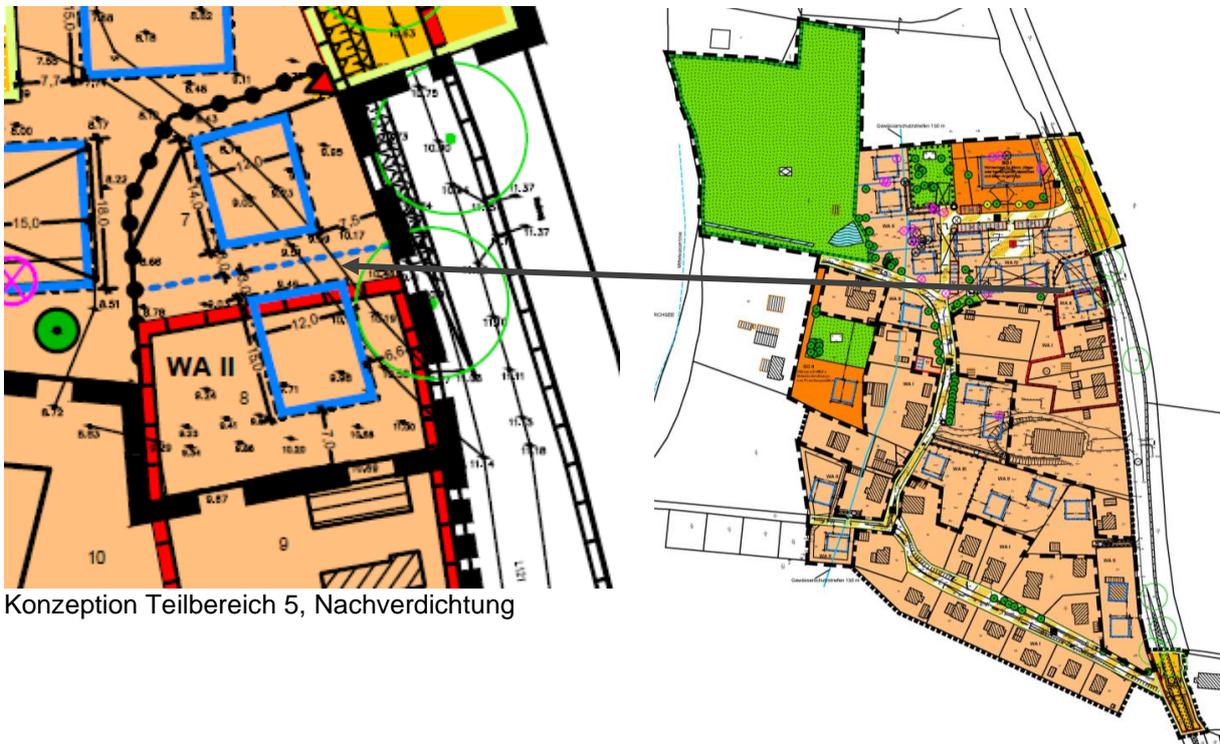


Konzeption Teilbereich 4, Nachverdichtung



Bei dem, in der obigen Abbildung, dargestellten Baufeld handelt es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung (1 Wohneinheit), die das Gesamtbild der in sich geschlossenen Ortslage ergänzt und durch die Lage mitten im Siedlungsbereich über Potential zur flächensparenden Baulandausweisung verfügt.

## Teilbereich 5



Konzeption Teilbereich 5, Nachverdichtung

Die oben dargestellte Verdichtung (1 Wohneinheit je Baufeld) des östlichen Ortsrandes, an der angrenzenden Landesstraße, vervollständigt die straßenseitige Bebauung im Übergang zur Überplanung des alten Bauernhofes. Die Ortslage Niendorf wird somit von der Landesstraße aus betrachtet als zusammenhängende Siedlung wahrgenommen.

## Teilbereich 6



Konzeption Teilbereich 6, "Quartier" auf dem Gelände des alten Bauernhofes, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes

Für den Bereich des alten Bauernhofes, der den nördlichen Abschluss der Ortslage definiert, wurde das Ziel formuliert, ein "Quartier" zu errichten, das Wohnraum für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige bietet. Jedoch sollte eine solche Anlage nicht räumlich separiert werden, sondern vollumfänglich eine Integration in die Ortslage erfahren. Die Kombination mit weiteren Bau-  
feldern zur Errichtung von Einfamilienhäusern sowie mit weiteren Mehrfamilienhäusern ist der zusammengefasste Inbegriff, der eingangs beschriebenen gemeindlichen Zielsetzung "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" sowie "Ausbau des sozialen Lebens".

Zur Ausformung der Planung des nördlichen "Quartiers", unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und des Gewässerschutzstreifens, wurden verschiedenen Varianten erarbeitet, um das bestmögliche Ergebnis für die Siedlungsentwicklung einerseits und für die schützenswerten Naturstrukturen andererseits zu erzielen.

Die verschiedenen Varianten beziehen sich dabei auf die Ausformung der Einfamilienhausbebauung im Westen des alten Bauernhofgeländes.



Variante 1, Bebauung im Westen des "Quartiers"

Die dargestellte erste Variante zeigt eine gradlinig angeordnete Struktur mit vier Bau-  
feldern, die sich angrenzend, jedoch außerhalb des Gewässerschutzstreifens befin-  
den.

Der Verbleib außerhalb des Gewässerschutzstreifens und die damit einhergehende  
Beachtung des anfallenden Naturschutzes bringt die notwendige Fällung zahlreicher  
geschützter Bäume mit sich.



Variante 2, Bebauung im Westen des "Quartiers"

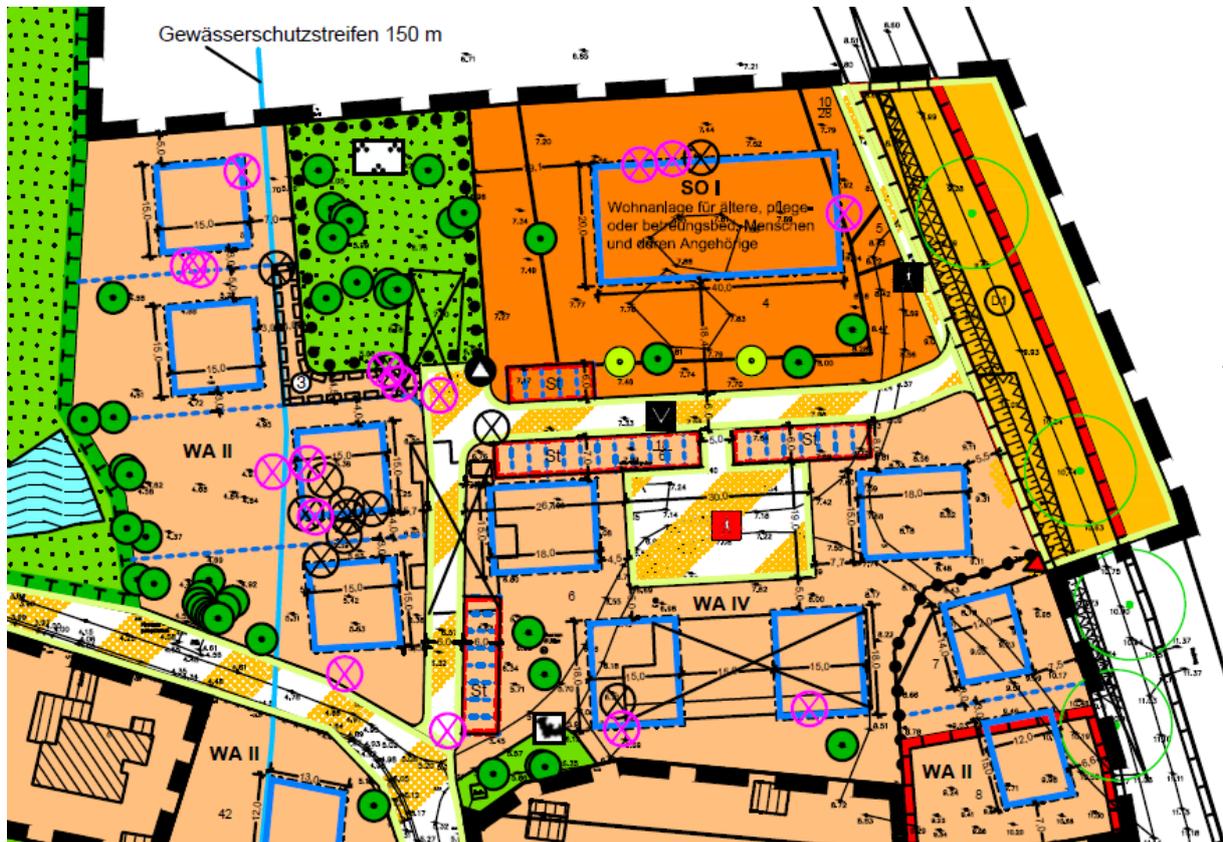
Aufgrund der Anzahl der zu fällenden Bäume bei Anordnung der Bebauung der Variante 1, wurden in einer zweiten Variante die beiden nördlichen Baufelder so verschoben, dass möglichst viele der Gehölze erhalten bleiben können. In dieser Variante befinden sich die zukünftigen Gebäude im Bereich des Gewässerschutzstreifens.

Die Beplanung des westlichen Quartiersrandes ist somit nicht ohne Eingriff in schützenswerte naturschutzrechtliche Belange umsetzbar. Eine Abwägung zwischen der Planung im Gewässerschutzstreifen und der Fällung zahlreicher Bäume hatte zum Ergebnis, dass sich die geplante Bebauung in der finalen Variante in dem Gewässerschutzstreifen befindet.

Die Begründung entspricht den bereits dargelegten Argumenten für die Bebauung im Südwesten der Ortslage. Zahlreiche Areale des Gemeindegebietes befinden sich, aufgrund der Insellage Poels, im Gewässerschutzstreifen. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert. Gleichzeitig bieten jedoch genau die Bereiche überdurchschnittlich attraktive Lagen, mit Nähe zum angrenzenden Gewässer. Im vorangehenden Kapitel wurde bereits dargelegt, dass ein differenziertes, den verschiedenen Bedürfnissen und Möglichkeiten angepasstes Angebot an Bauland Ziel der Gemeinde ist.

Die beiden Baufelder stellen somit das nordwestliche Pendant zu dem südwestlichen Bereich im Gewässerschutzstreifen dar und vervollständigen das Gesamtkonzept für die Ortslage Niendorf.

Die somit zu erhaltenden Bäume östlich der beiden Baufelder runden die geplante Grünfläche ab und erhöhen die Aufenthaltsqualität innerhalb des "Quartiers" sowie in der gesamten Ortslage weiter. Weiter wird durch den Park eine Verbindung zwischen Ortslage und angrenzender Landschaft geschaffen, womit einem angemessenen Übergang zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsbild Rechnung getragen wird.



Finale Variante, Konzeption Teilbereich 6, "Quartier" auf dem Gelände des alten Bauernhofes, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes

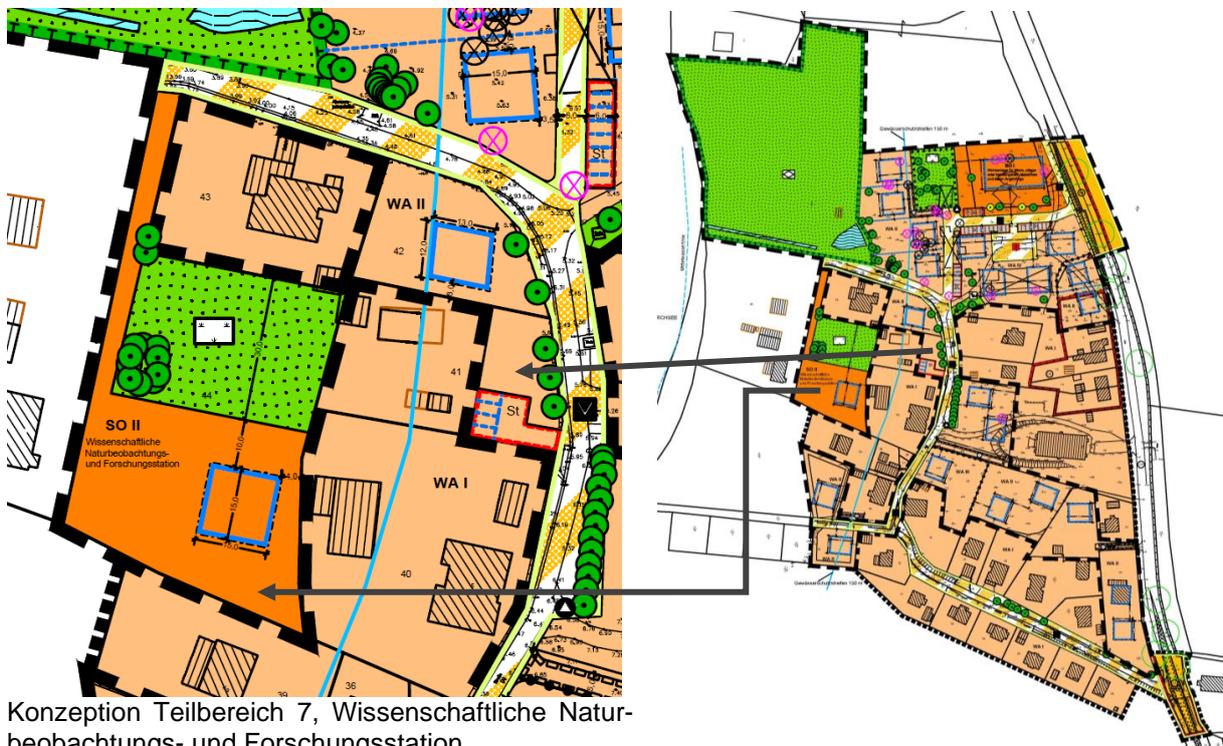
Auf dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde ein "Quartier", rund um die Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige (12 Wohneinheiten), mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dieses soll die Ortslage komplettieren, den Ortszugang, von Kirchdorf kommend, definieren und eine Verbindung zwischen Ortslage und Natur erzeugen. Darüber hinaus soll das "Quartier" Wohnraum für verschiedene Ansprüche bereithalten, wodurch eine Nutzungsdynamik gewährleistet und somit einem unbelebten Ortseingang vorgebeugt wird.

Die Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige wird durch Mehrfamilienhäuser (16 Wohneinheiten), im südlichen Teil des "Quartiers", ergänzt. Die Anordnung der Gebäude schafft einen mittig gelegenen "Quartiersplatz", der als Kommunikations- und Verbindungspunkt, der älteren, pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen und der übrigen Bewohner, eine hochwertige Aufenthaltsqualität und Gemeinschaft gewährleistet.

Im Westen des "Quartiers" sollen, die bereits dargestellten, vier Einfamilienhäuser (1 Wohneinheit je Baufeld) entstehen, die den westlichen Ortsrand definieren und das Spektrum der zu erfüllenden Ansprüche an die Wohnraumversorgung vervollständigen.

Die Erschließung der beiden nördlichen Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA II des Flurstückes 6, Flur 2, Gemarkung Niendorf wird durch die mit "GFL 3" bezeichnete private Verkehrsfläche gesichert. Für die private Verkehrsfläche "GFL 3" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt.

### Teilbereich 7



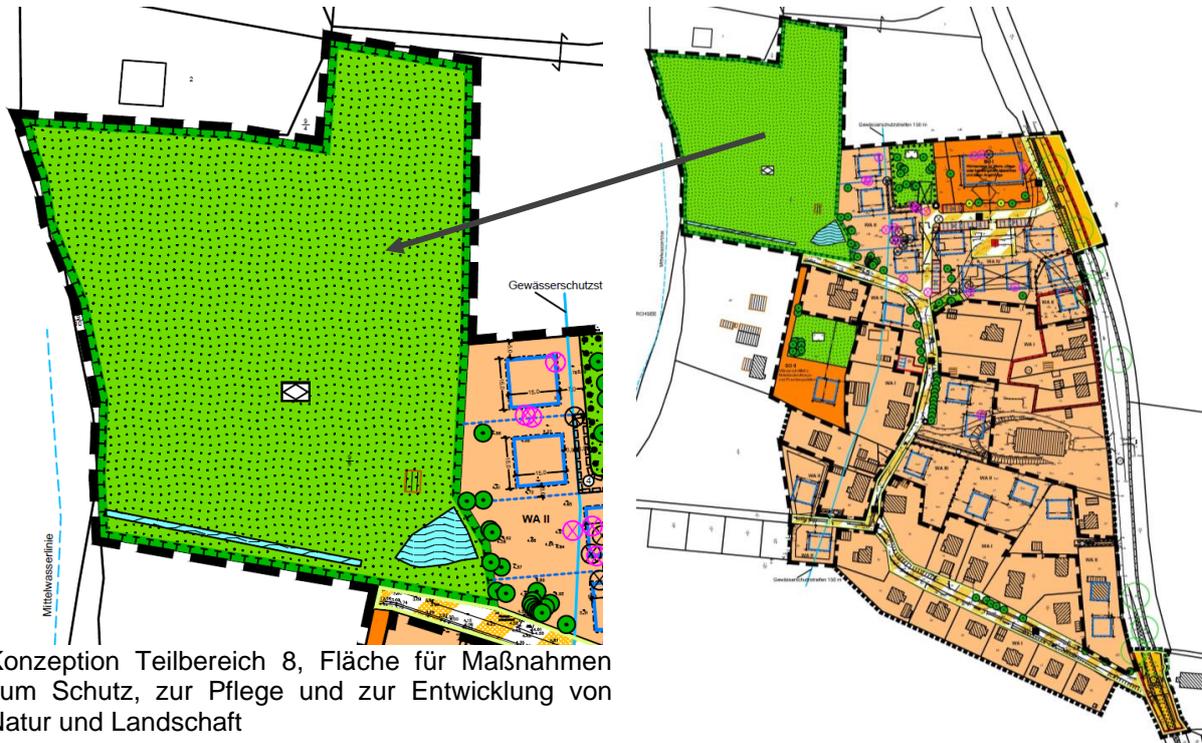
Konzeption Teilbereich 7, Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation

Neben der Sicherung der Dauerwohnfunktion und der Verdichtung sowie Arrondierung sieht das städtebauliche Konzept im Westen der Ortslage eine wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation vor. Die Naturbeobachtungs- und Forschungsstation wird in Kooperation mit der Universität Rostock Untersuchungen der hiesigen Flora und Fauna tätigen. Die Forschungsstation dient der Lage der Insel Poel innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz. Eine so beschriebene integrierte städtebauliche Entwicklung der Ortslage rundet das Konzept ab.

Die wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation wird ergänzt durch die Schaffung von vier Stellplätzen. Wovon, im Sinne des Naturschutzes und einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, zwei dieser Stellplätze durch Elekt-

rotakstellen ausgestattet werden und der Nutzung für Elektromobilität vorbehalten sind.

### Teilbereich 8



Konzeption Teilbereich 8, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine schlüssige Abrundung des Gesamtkonzeptes für die Ortslage Niendorf stellt die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar, die sich im Nordwesten der Ortslage befindet. In Zusammenwirkung mit der Naturbeobachtungs- und Forschungsstation werden auf der Fläche Hecken sowie Einzelbaumpflanzungen zum direkten Ausgleich für die Inanspruchnahme in der Ortslage getätigt. Darüber hinaus soll das vorhandene Fließgewässer renaturiert werden.

### Fazit

Wie unter Punkt 2.2 beschrieben, sind die Zielsetzungen "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" und "Ausbau des sozialen Lebens" bedeutende Faktoren im Hinblick auf die gemeindliche Steuerung der sinkenden Einwohnerzahlen, die es aufzuhalten bzw. umzukehren gilt. Fortzüge sollen durch eine angemessene Verfügbarkeit von differenziertem und qualitativen Baulandangebot verhindert werden.

Das hier beschriebene städtebauliche Gesamtkonzept für die Ortslage Niendorf sieht neben der Sicherung der städtebaulichen Struktur, als Ortslage zum vorrangigen Dauerwohnen, die Errichtung von insgesamt 46 Wohneinheiten zum Dauerwohnen für die Einwohner von Poel vor.

Auf bisher unbebauten Grundstücken am Rand der Ortslage (Arrondierungen) sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. In dem lückenhaft bebauten Ortskern sollen sowohl ein Mehrfamilienhaus (WA III) als auch Einfamilienhäuser (WA II) entstehen. Auf dem Gelände des alten Bauernhofes sollen, neben der Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige, weitere Mehrfamilienhäuser entstehen. Hierdurch werden vorhandene Potentiale zur Verdichtung innerhalb bestehender Siedlungen genutzt, um den Einwohnern, nach ausführlicher Abwägung der unterschiedlichen Belange der einzelnen Teilbereiche, differenzierten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und somit den Wegzug zu verhindern.

Aus städtebaulichen Aspekten wird durch die zusätzliche Bebauung eine bessere Integration und Erfahrbarkeit der Ortslage Niendorf als zusammengehörige Siedlung erreicht.

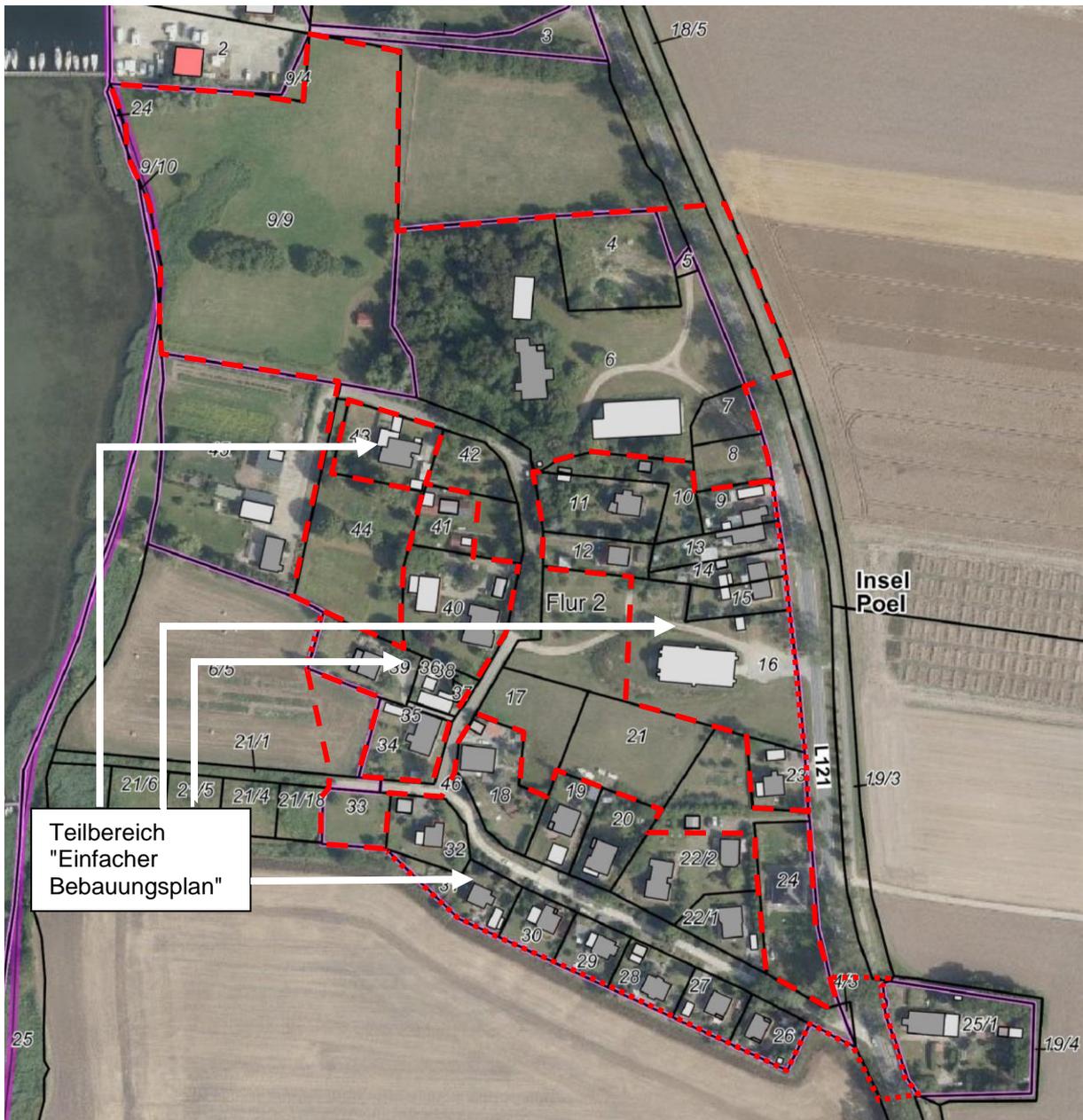
Die geplanten Mehrfamilienhäuser in der Ortslage Niendorf dienen auch der Schaffung von Ersatzwohnraum für Mieter der Plattenbauten in Kirchdorf. Die Gebäude entsprechen nicht mehr dem städtebaulichen Anspruch eines Ostseebades und sollen perspektivisch zurück gebaut werden. In Niendorf sollen bereits moderne Mietwohnungen geschaffen werden, die auch den Mietern der Wohnblöcke in Kirchdorf zur Verfügung stehen.

## **2.4 Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept für die Ortslage Niendorf setzt sich aus zwei Komponenten/Teilbereichen zusammen. Zum einen soll die Dauerwohnfunktion der Ortslage gesichert und die Überformung durch Ferienhäuser verhindert werden, um eine Verschlechterung der Wohnraumsituation in der Ortslage und damit einhergehend in dem Gemeindegebiet zu verhindern. Dies wird mit dem Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" geschaffen.

Zudem soll die aktuell lückenhaft bebaute Ortslage der Baulandversorgung zugeführt werden, indem durch Arrondierung und Nachverdichtung Bauland geschaffen wird. Diese Zielsetzung wird mit dem Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" verfolgt.

## Festsetzungen zum Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan"



Luftbild mit Lage Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan", © GeoBasis DE/M-V 2020

Der Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" setzt die Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA I 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 aus-

geschlossen und die vorrangige Dauerwohnnutzung in der Ortslage gesichert werden.

Darüber hinaus werden für den Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" lediglich bestandssichernde Festsetzungen getroffen.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf den Flurstücken 11, 13, 23 und 39 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen jeweils eine Ferienwohnung zulässig ist. Die zulässige Anzahl von maximal 5 Betten inklusive Aufbettung je Ferienwohnung darf nicht überschritten werden.

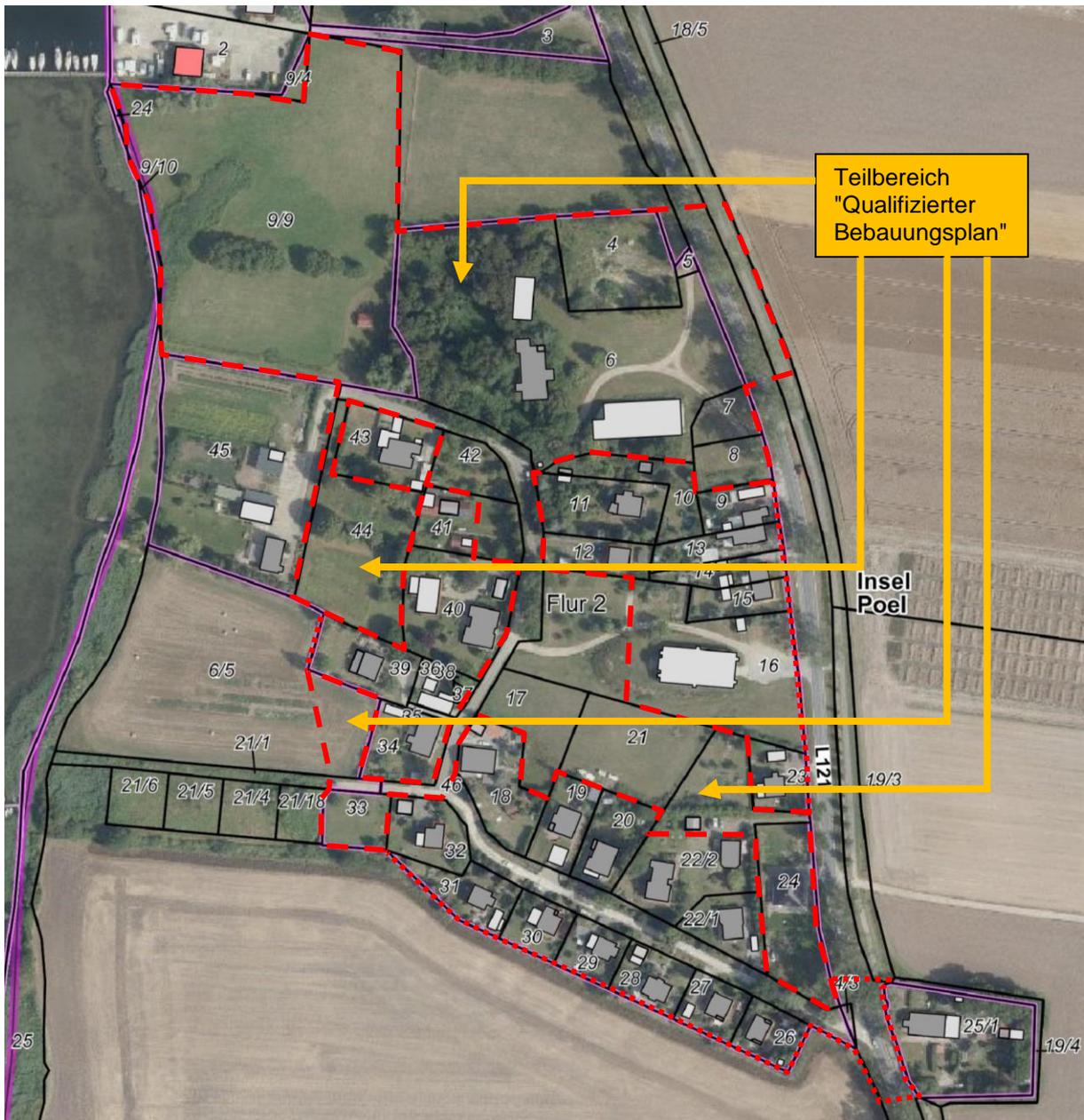
Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 22/2 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen maximal drei Ferienwohnungen zulässig sind. Die zulässige Gesamtzahl von maximal 16 Betten inklusive Aufbettung darf nicht überschritten werden.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 34 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen maximal drei Ferienwohnungen zulässig sind. Die zulässige Gesamtzahl von maximal 15 Betten inklusive Aufbettung darf nicht überschritten werden.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 20 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes mit maximal 10 Betten zulässig ist.

Die bestandssichernden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen sowie eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes schaffen die Voraussetzungen, auch zukünftig die bereits vorhandene Anzahl an Ferienunterkünften in der Ortslage zu erhalten. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde die für die Insel Poel typische Durchmischung von Dauer- und Ferienwohnen zu unterbinden. Lediglich ein weiterer Rückgang der Möglichkeiten zum Dauerwohnen soll durch die Festsetzungen des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan" verhindert werden und somit Einfluss nehmen, auf die positive Einwohnerentwicklung der Gemeinde.

## Festsetzungen zum Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan"



Luftbild mit Lage Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan", © GeoBasis DE/M-V 2020

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II bis einschließlich WA IV 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 und die, durch den Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" gesicherte, vorrangige Dauerwohnnutzung in der Ortslage ergänzt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA II bis einschließlich WA IV sowie für die Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II wird, in Anlehnung an die ortsbildprägende Bebauung, die offene Bauweise und die Bebauung durch ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Hierdurch kann die Gemeinde die Zielsetzung, auf bisher unbebauten Grundstücken am Rand der Ortslage Einfamilienhäuser zum Dauerwohnen zu errichten, verfolgen. Die Bebauung ist mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m zu errichten, was der ortsbildprägenden Bebauung nachkommt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet WA II maximal 0,25. Hierdurch greift die Gemeinde regulierend in eine ggf. zu hohe Versiegelung des Bodens ein.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA III und WA IV wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, in dem lückenhaften Ortskern sowie auf dem Gelände des alten Bauernhofes, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA III und WA IV maximal 0,3. Hierdurch greift die Gemeinde regulierend in eine ggf. zu hohe Versiegelung des Bodens ein, ermöglicht aber eine geringfügig höhere Versiegelung gegenüber den Einfamilienhausgrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA II. Die Allgemeinen Wohngebiete WA III und WA IV unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus, wodurch, in Kombination mit den Festsetzungen zum WA II, einer differenzierten Wohnraumnachfrage Rechnung getragen und der anhaltende Fortzug der Einwohner Poels verhindert werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA III sind maximal zwei Wohneinheiten und innerhalb des WA IV maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO I gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" ist die Errichtung von insgesamt maximal 12 barrierefreien Wohneinheiten zum wohngemeinschaftlichen Dauerwohnen für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die in funktionaler Einheit mit dem Zweck der Sonstigen Sondergebiete stehen, zulässig.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO II gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation" ist die Errichtung eines Gebäudes, das der oben genannten Zweckbestimmung dient, zulässig. Innerhalb des Gebäudes sind Lehr- und Gemeinschaftsräumen, Büro und Verwaltungsräumen sowie Übernachtungsmöglichkeiten für maximal zwei Personen zulässig. Dauerwohnen sowie die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des SO II unzulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Naturbeobachtungs- und Forschungsstation nicht als dauerhafte Unterkunft in prädestinierter Lage dient und somit keine Beeinträchtigung der Schutzgüter besteht.

Darüber hinaus sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO II ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" auf dem Flurstück 41 der Flur 2, Gemarkung Niendorf zulässig sind. Zwei der vier Stellplätze müssen für Elektromobilität, mit entsprechenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ausgestaltet werden.

Zur Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Ortslage Niendorf ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie von Funkantennen unzulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO I und dem Allgemeinen Wohngebiet WA IV ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig. Hierdurch wird die Schaffung von Barrieren durch willkürlichen ruhenden Verkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" verhindert. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA II und WA III ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein PKW-Stellplatz und sind maximal zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Hierdurch greift die Gemeinde regulierend in das straßenbegleitende Parken ein und verhindert verkehrliche Behinderungen innerhalb der Ortslage.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind so platziert, dass die Abstandsflächen von mindestens 3,0 m eingehalten werden und eine, dem dörflichen Charakter der Ortslage entsprechende, angemessene Ergänzung der Bebauung gewährleistet ist. Auf dem Gelände des alten Bauernhofes (SO I und WA IV) entsteht durch die Ausweisung der Baugrenzen eine kleine Wohnanlage. Die Gebäude definieren einen hofähnlichen Bereich, der die Möglichkeit einer attraktiven Freiflächengestaltung bietet.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA II bis einschließlich WA IV sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhenlage bis zu einem Maß von jeweils 0,75 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig. Bodenauf- und -abtrag stört Bodenfunktionen. Der Lebensraum von Bodenorganismen kann erheblich verändert werden. In Anlehnung an die DIN 19731 und 18915 ist bei Niveauveränderungen von mehr als 20 cm von erheblichen Eingriffen auszugehen.

Innerhalb der Ortslage Niendorf ist die Gestaltung der Gartenbereiche, d.h. der innerhalb des Bebauungsplanes als Hausgarten ausgewiesenen Bereiche bzw. der Freiflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebietsflächen, als sogenannte Schottergärten unzulässig. Weiter sind die Vorgartenflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist Ausgestaltung der Vorgartenflächen durch die Anlage von Kiesflächen

(Schottergärten). Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Die Festsetzungen dienen zum einen der Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und zum anderen der Erhaltung der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Bei sogenannten Schottergärten sind kaum bis keine Pflanzen vorhanden, was zur Folge hat, dass keine Verdunstungskühle produziert wird. Die Steine der Schottergärten speichern zudem die Wärme und geben diese nachts an ihre Umgebung ab. Es entsteht eine lokale Temperaturerhöhung. Weiter wird das Aufkommen von Insekten durch die Anlage solcher Schottergärten stark beeinträchtigt.



Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung 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)

## 2.5 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.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA III und WA IV ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO I ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer

Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Dachneigung von bis zu 55° bei der Dacheindeckung mit Reet.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO II ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen dienen zum einen, der Anlehnung der neu zu errichtenden Bebauung an das vorhandene Gestaltungsspektrum der Ortslage, welches über eine breitgefächerte Dachlandschaft verfügt und zum anderen der Funktionalität der jeweiligen Nutzungen.

In Anlehnung an das örtliche Gestaltungsspektrum sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA II bis einschließlich WA IV sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II als Dacheindeckungen nur nicht glänzende einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO I ist ebenfalls die Dacheindeckung mit Reet zulässig, wodurch eine Anlehnung an das alte Gutshaus ermöglicht wird.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II bis einschließlich WA IV sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II 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-, Gelb- und Rottönen sowie der natürlichen Farbgebung des Holzes zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA III und WA IV ist die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II bis einschließlich WA IV sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite bzw. auf der zur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten privaten Verkehrsfläche gewandten Grundstücksseite 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 m<sup>2</sup> 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 ist unzulässig. Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen. Von Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind des Weiteren im Außenbereich ausschließlich voll abgeschirmte LED-Leuchten mit horizontaler und nach unten gerichteter Lichtabstrahlung zulässig. An der Seite der Lampe austretende Blendeffekte sind unzulässig. Durch Abschattungseinrichtungen bzw. Reflektoren ist sicherzustellen, dass kein Licht in die benachbarten Schutzgebiete gelangt.

Anlagen, Baustellenbeleuchtungen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Die Festsetzung gewährleistet eine gefahrlose Nutzung der unmittelbar an der Planung befindlichen Bundeswasserstraße Ostsee.

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.

## **2.6 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße), die von der Landesstraße L121 abzweigt. Zur Gewährung einer problemlosen Erschließung der Ortslage bei höherer Einwohnerzahl, wird die vorhandene Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße) in Richtung Norden erweitert und an die Landesstraße L121 angeschlossen. Hierdurch verteilt sich das Verkehrsaufkommen auf zwei Anschlusspunkte.

Die Erschließung der Baufelder erfolgt über die Landesstraße L121 oder die innerörtliche Dorfstraße, einschließlich ihrer Erweiterung.

Für die Erschließung der Baufelder auf dem Flurstück 21, Flur 2, Gemarkung Niendorf, wird eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger definierte private Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Die entsprechende Fläche wird mit "GFL 1" bezeichnet.

Die Erschließung des Baufeldes auf dem Flurstück 6/5, Flur 1, Gemarkung Niendorf, erfolgt über die mit "GFL 2" bezeichnete private Verkehrsfläche. Für die private Verkehrsfläche "GFL 2" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt.

Die Erschließung der beiden nördlichen Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA II des Flurstückes 6, Flur 2, Gemarkung Niendorf wird durch die mit "GFL 3" bezeichnete private Verkehrsfläche gesichert. Für die private Verkehrsfläche "GFL 3" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt.

Die Erschließung des Baufeldes auf dem Flurstück 22/2, Flur 2, Gemarkung Niendorf, erfolgt über die mit "GFL 4" bezeichnete private Verkehrsfläche. Für die private Verkehrsfläche "GFL 4" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

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.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO II "Wissenschaftliche Naturbeobachtung- und Forschungsstation" ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" auf dem Flurstück 41 der Flur 2, Gemarkung Niendorf zulässig sind. Zwei der vier Stellplätze müssen für Elektromobilität, mit entsprechenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ausgestaltet werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA IV sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO I "Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" sind Stellplätze ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig sind.

## 2.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 beträgt rund 8,5 ha.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in ha (gerundet)</b>
<b>Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan"</b>	<b>3,4</b>
- davon Allgemeines Wohngebiet	3,0
- davon Straßenverkehrsfläche	0,4
<b>Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan"</b>	<b>5,1</b>
- davon Allgemeines Wohngebiet	2,2
- davon Baufelder	0,5
- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	0,07
- davon Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze"	0,06
- davon Sonstiges Sondergebiet SO I	0,3
- davon Baufeld	0,08
- davon Sonstiges Sondergebiet SO II	0,2
- davon Baufeld	0,02
- davon Grünfläche - Bindung und Erhaltung für Bepflanzungen; Park, privat	0,1
- davon Grünfläche - Hausgarten, privat	0,1
- davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,6
- davon Straßenverkehrsfläche	0,6
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>8,5</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes bzw. der Ortslage Niendorf ist Großteils bereits vorhanden, da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 38 um die Überplanung der gesamten Ortslage handelt. Neu zu errichtende technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen.

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

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

### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar, ausgehend vom vorhandenen Leitungsnetz in der Ortslage, zentral über vorhandene und neu zu errichtende Leitungen mit Trinkwasser versorgt. In Abhängigkeit vom Wasserbedarf der einzelnen Baugebiete, besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen (Wasserversorgungsleitung d 63 PE-HD / 100 AZ) in der Ortslage Niendorf. Für die Bereiche SO I, WA IV, WA V und ggf. nördlicher Bereich WA II, ist eventuell eine gesonderte von der Transportleitung (200 AZ, östlich der L 121) oder eine Erweiterung des Netzes vorzusehen. Dies ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

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

### **3.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung in Niendorf erfolgt über den Vertragshydranten V1 mittig in der Ortslage, auf Höhe Hausnummer 17. Die Leistung des Vertragshydranten von 48 m<sup>3</sup>/h ist ausreichend, die Löschwasserversorgung ist damit gesichert. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die vorhandene Erschließungsstraße "Niendorf" sowie die geplante Erweiterung dieser und die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte private Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "GFL 1" sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Ortslage Niendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in einer Sammelleitung zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser der neu zu errichtenden Bebauung wird in die vorhandene Sammelleitung eingeleitet.

Über das Flurstück 6 der Flur 2, Gemarkung Niendorf, verläuft die zentrale Abwasserdruckleitung (d 125 PE) und ein Steuerkabel des Zweckverbandes Wismar zur Kläranlage Kirchdorf. Diese sind im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zu verlegen. Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar finden aktuell statt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares unbelastetes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Vorflut zuzuführen.

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.

Niendorf verfügt über eine zentrale Gasversorgung, an die die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich bereits angeschlossen sind. Neu zu errichtende Gebäude werden an die bestehenden Leitungen angeschlossen. 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 sowie die geplante Erweiterung dessen gewährleistet.

Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. an den gekennzeichneten Standorten für Wertstoffsammlung bereitzustellen. Die Abfallbehälter sollen frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens (bzw. bei Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr) des Abfuhrtages an der Grundstücksgrenze bzw. den ausgewiesenen Behältersammelplätzen bereitgestellt werden. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

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

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

#### **4. Immissionsschutz**

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 38 um die Sicherung der Dauerwohnnutzung der Ortslage und die Ergänzung dieser Nutzung handelt, ist, trotz der Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten, nicht von einer signifikanten bzw. für Ortslagen untypischen Steigerung des nutzungsbedingten Lärmpegels auszugehen. Gleiches gilt für das geplante Sonstige Sondergebiet SO I "Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige". Von dem geplanten Sonstigen Sondergebiet SO II "Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation" und der Zulässigkeit von maximal zwei Übernachtungsmöglichkeiten für die jeweils dort tätigen Personen, ist ebenfalls keine signifikante Steigerung des Lärmpegels zu erwarten.

Das durch die Planung entstehende zusätzliche Pkw-Aufkommen, stellt keine übermäßige Verkehrsbelastung für Ortslagen dar. Somit stellt die Planung keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen in das Plangebiet hat die Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 14.07.2020) durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Joachim-Jungius-Str. 9, 18059 Rostock durchführen lassen.

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs, der unmittelbar westlich angrenzenden Landesstraße L121, sowie des Hafens Niendorf, nördlich der Ortslage, ein. Die Geräuschemissionen für das Plangebiet werden getrennt nach den Quellenarten Straße und Gewerbe ermittelt und nach DIN 18005 beurteilt.

##### Straßenverkehr

Für den Straßenverkehr ist der Verkehr auf der L121 von Relevanz. Auf der Grundlage der Verkehrsmengen aus der Verkehrsmengenkarte M-V von 2015 werden die Geräuschemissionen der Straße für den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet am Tage zwischen 44 und 64 dB(A) liegen. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum von 55 dB(A) wird für

den überwiegenden Bereich des Plangebietes um bis zu 11 dB(A) unterschritten. Für die straßenbegleitende Bebauung wird dieser jedoch um bis zu 9 dB überschritten.

Im Nachtzeitraum werden durch den Straßenverkehr im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 35 und 54 dB(A) verursacht. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird für den überwiegenden Bereich der Ortslage Niendorf um bis zu 10 dB unterschritten. Für die straßenbegleitende Bebauung sind Überschreitungen um bis zu 9 dB festzustellen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von Tag/Nacht 59/49 dB(A) werden ab einer Entfernung von ca. 22 m zur Straßenmitte eingehalten. Sie werden nur an den straßenzugewandten Gebäudeseiten der straßenbegleitenden Bebauung um bis zu 5 dB überschritten.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von Tag/Nacht 70/60 dB(A) wird auch an der straßenbegleitenden Bebauung um mindestens 6 dB unterschritten.

#### Gewerbe (Hafen Niendorf)

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m zum nördlichen Rand der Ortslage Niendorf der Hafen Niendorf, welcher sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hafen Kirchdorf/Niendorf" befindet. Für den Bereich des Hafens sind die Sondergebiete "SO Hafen" und "SO Ferienhäuser" ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 lassen im Bereich des Hafens die Ver- und Entsorgung von Berufs- und Sportbooten, Erlebnisastronomie sowie Anlagen zur Fischverarbeitung und Fischzucht zu. Im Ferienhausgebiet sind fünf Ferienhäuser zugelassen. Für die Emissionen des Hafens wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von tags/nachts 65/50 dB(A) ermittelt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für das Gewerbe am Hafen tags 26 bis 48 dB(A) und nachts 9 bis 31 dB(A) betragen. Die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Tag 55 dB(A) / Nacht 40 dB(A)) werden tags um 7 bis 29 dB und nachts um 9 bis 31 dB unterschritten.

#### Festsetzungen

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs sowie des Hafens ein. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der energetischen Addition von Straßenverkehr und Hafen.

Aus der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich die verschiedenen Lärmpegelbereiche (LPB I bis LPB V).

Zur Minderung der Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereiche III und IV) sind Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB (s. Tabelle 1). Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche LPB II und LPB III (Lärmpegelbereiche II und III) sind Außenwohnbereiche zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet WA) bewirkt.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

## 5. Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Von der geplanten Maßnahme sind Bodendenkmale betroffen. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 2" befindet sich im Bereich der Flurstücke 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf sowie 8, 9, 13, 14, 15 der Flur 2, Gemarkung Niendorf. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 3" befindet sich im Bereich des Flurstückes 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf.

Bei den Bodendenkmalen "Niendorf, Fundplatz 2" und "Niendorf, Fundplatz 3" handelt es sich um vermutete Bodendenkmale. Dementsprechend liegen keine Kenntnisse vor, die eine Beschreibung und Bewertung der Bodendenkmale sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf diese zulassen. Ebenso liegen keine Kenntnisse über Lagepositionen vor. Die vermuteten Bodendenkmale werden in Form einer nachrichtlichen Übernahme auf o. g. Flurstücken dargestellt.

Bezugnehmend auf den Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern sind, aufgrund der nicht vorhandenen Kenntnisse über die Bodendenkmale, keine archäologischen Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen durchzuführen, da "Die Umweltprüfung (...) sich am „gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode[n]“ orientieren [soll]. Das heißt, dass die Umweltprüfung kein „Suchverfahren“ sein darf, um alle erdenklichen Umweltauswirkungen einer Planung aufzuspüren. Auch darf es nicht darum gehen, Kenntnislücken schließen zu wollen." (Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern; Kapitel 4.2.3 Prüfmethode[n], S. 20).

Der Hinweis wie bei Auffinden von Bodenveränderungen, welche auf ein Bodendenkmal hindeuten können, zu verfahren ist erfolgt.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 6. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

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

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist neben dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu beachten.

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

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

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmeanträge sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu stellen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten bzw. durch geeignete Kompensationsmaßnahmen beglichen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die öffentliche Außenbeleuchtung sollte innerhalb von 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden (bürgerliche Dämmerung). Insbesondere während der Fortpflanzungs- und Migrationszeit der Fledermäuse sowie im Aktionsraum von Wochenstuben. Des Weiteren sollte die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## 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 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 „Ortslage Niendorf“ 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 mittig auf der Ostseeinsel Poel, am östlichen Ufer der Kirchsee, etwa 1,5 km südlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,5 km nördlich von Fährdorf. Es umfasst die Ortslage Niendorf mit rund 8,5 ha und wird vollständig von Ackerflächen umgeben. Im Osten befindet sich die L121, westlich grenzt die Kirchsee an.

#### 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 38 verfolgt zwei zu differenzierende Ziele, weshalb der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert ist.

Das erste Ziel des Bebauungsplanes ist die Wahrung Niendorfs, als eine vorrangig dem Dauerwohnen dienende Ortslage. Dieses Ziel wird mit dem Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“ verfolgt. Der "Einfache Bebauungsplan" enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Vorhaben sind darüber hinaus nach § 34 BauGB zu bewerten. Satzungen nach § 34 BauGB erfordern keine Umweltprüfung.

Das zweite Ziel des Bebauungsplanes ist, neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke innerhalb Niendorfs, die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung, die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige und die Errichtung einer Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung in Niendorf (Naturschutzstation) zu schaffen. Hierdurch entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammengehörende Siedlung. Zudem wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert und der städtebauliche Missstand beseitigt. Die Voraussetzungen zur Verfolgung des zweiten Zieles werden mit dem Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" geschaffen.

Beim „Qualifizierten Bebauungsplan“ erfolgt eine vollständige Betrachtung der Schutzgüter sowie die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.

## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

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

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

### 2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),

- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011).

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Für den planungsrelevanten Bereich sowie für die gesamte Ostseebad Insel Poel werden die nachfolgenden Aussagen im LEP MW getroffen:

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

→ Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

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.

#### *Naturräumliche Gliederung*

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. in der Ortslage werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3)
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hohes bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).

- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10).
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA-Gebietes ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

#### Fachgutachten

Im Zusammenhang mit der Überplanung der Ortslage Niendorf und dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 wurden die nachfolgenden Fachgutachten erarbeitet. Diese Dokumente sind als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 38 „Ortslage Niendorf“ in Niendorf/ Poel, Lärmschutz Seeburg, Rostock, 14.07.2020
- Kurz-Gutachten über den Baumbestand im Zusammenhang mit der Überplanung Niendorf - Poel, mit Aussagen zu Zustand, Vitalität, Art und Umfang der Schädigung, Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit (Prognose), Maßnahmenempfehlung, Thomas Franiel ö.b.v. Sachverständiger, Crivitz 26. 07.2020
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)- Abbruch eines leerstehenden Wohnhauses und einer Scheune auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 20.05.2020
- B-Plan Nr. 38 „Ortslage Niendorf“-Artenschutzbericht, Umweltplanung Enderle, Schwerin 28.08.2020
- Natura 200-Vorprüfung gemäß § 21 NatSchAG M-V für das Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ zum Bebauungsplan Nr. 38 „Ortslage Niendorf“, September 2020
- Natura 2000-Vorprüfung gemäß § 21 NatSchAG M-V für das Natura 2000-Gebiet: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ zum Bebauungsplan Nr. 38 „Ortslage Niendorf“, September 2020

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" als Wohnbaufläche fest. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 dem wirksamen Flächennutzungsplan.

### Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Das Plangebiet ist als Siedlungslage dargestellt. Zwischen der Bebauung sind Bereiche als Grünland und als Siedlungsgrün ausgewiesen. Die Kartoffelscheune ist als landwirtschaftliche Produktionsanlage verortet. Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Nördlich und südlich der Ortslage sind folgende Maßnahmen beschrieben:

#### **G07** Erhalt von Dauergrünland bei Niendorf

- Extensives Pflegeregime

#### **K06** Brutvogelschutz

- Maßnahme Hö11 – Managementplan Wismarbucht (Ostufer Kirchsee bei Niendorf)
  - o Nisthöhle Gänsesäger

## **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:

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet).

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgenden Aussagen treffen:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 40 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (direkt angrenzend)

Parallel mit dem Entwurf wurden eine FFH-/ bzw. SPA-Vorprüfung erarbeitet. Es wurden bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele des jeweiligen Natura 2000-Gebietes betrachtet und bewertet. Im Ergebnis werden erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen, so dass eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG zum Vorhaben nicht erforderlich ist. Grundlegende Argumentation ist, dass es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer bestehenden Ortslage handelt und somit Vorbelastungen entstehen. In den Prüfungen wurde auf die Erweiterung der Bebauung im Südwesten der Ortslage eingegangen. Dabei wurden die relevanten Wirkfaktoren auf der Ebene

der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt. Hierbei wurden die folgenden Wirkfaktoren berücksichtigt:

- Flächeninanspruchnahme
- Schadstoffimmissionen
- Lärm- und Lichtimmissionen
- Menschliche Präsenz

#### Geschützte Biotop

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

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM30000HWI00500 – Boddengewässer mit Verlandungsbereichen – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 100 m
- NWM09982 – Gebüsch/ Strauchgruppe – nördlich des Plangebietes, Entfernung ca. 90 m

Aufgrund der Luftbildauswertung und der Begehungen ist von einer Erweiterung der gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen auszugehen. Dies betrifft die Baum- und Strauchstrukturen östlich des kartierten geschützten Biotops (NWM09982) auszugehen. Ebenso befindet sich am nördlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches, ein Kleingewässer.



Darstellung der geschützten Biotop im Umfeld (200 m) der Ortslage Niendorf

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 38 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein gering-

füßiges Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind allerdings durch die dörfliche Siedlungslage und die umliegenden Landwirtschafts- und Grünlandflächen sowie die angrenzende Landesstraße L121 schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer mit artesischer Quelle, der über ein Rohrsystem sowie einem Graben / Ablauf in die Kirchsee mündet. Beeinträchtigungen durch die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 38 sind auszuschließen, da dieses Gewässer durch eine Reihe von Bäumen von dem Plangebiet abgeschirmt wird. Zudem sind im westlich des Gewässers gelegenen Geltungsbereich die Hausgärten der Einfamilienhäuser geplant. Als anthropogene Vorbelastung ist außerdem die vorhandene Erschließungsstraße zu nennen, die südlich an das Gewässer grenzt sowie die jahrelange Nutzung als Weidefläche durch Schafe. Das gelegentliche Befahren der Weide mit dem Trecker um die Tiere zu versorgen unterstreicht die bereits anthropogene Vorbelastung ebenso.

Bei der Überplanung der Ortslage Niendorf handelt sich um eine Arrondierung sowie Nachverdichtung der Ortslage. Zudem ist im nördlichen Bereich der Ortslage, neben der Bebauung von vier Einfamilienhäusern auch eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige geplant. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, nahe der Kirchsee ist zudem eine Naturschutzstation geplant. Insgesamt werden die Lärm- und Lichtimmissionen nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Ortslage und geringfügig am Ortsrand als gering eingestuft.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters der dörflichen Ortslage aus. Die Kirchsee, welches als Boddengewässer mit Verlandungsbereichen bezeichnet wird, ist durch die geplante Arrondierung der Ortslage Niendorf nicht betroffen. Auch mittelbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die im Norden der Ortslage gelegene geschützte Strauchgruppe; die geplante Bebauung findet sich im ausreichenden Abstand. Zudem liegt die Strauchgruppe entlang der Zufahrtsstraße des Poeler Forellenhofes, sodass eine anthropogene Vorbelastung vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet. Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

#### Waldbelange

Im nordwestlichen Plangebiet, auf dem ehemaligen Gelände des Bauernhofes, befinden sich mehrere überwiegend ältere Gehölze. Gemäß den Aussagen des Forstamtes, die in Form von Emails vom 11. Februar 2016 und 17. Januar 2020 vorliegen,

ist der Bereich nicht als Waldbereich ausgewiesen. Nach erneuter Kartierung zum Entwurf ist die besagte Fläche als verwilderte bzw. ausgelassene Parkanlage charakterisiert, die zum Teil über alten Baumbestand verfügt.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG und § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf der Grundlage von § 61 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V kann vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen eine Ausnahme zugelassen werden, die nachfolgend ausgeführt werden:

*(3) Ausnahmen von Absatz 1 können zugelassen werden für*

- 1. bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind,*
- 2. notwendige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen, sowie für räumlich damit verbundene Dienstwohnungen, wenn ständige Aufsicht oder Wartung erforderlich ist,*
- 3. bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für Bootsschuppen und Stege, vorrangig als Gemeinschaftsanlagen*
- 4. die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat, oder*
- 5. jagdliche Ansitze.*

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gemäß § 29 NatSchAG M-V geschützten 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Kirchsee.

Teilweise ist die Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel zielt auf eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 NatSchAG Abs. 3 Nr. 4 ab.

In der Vergangenheit erfolgte bereits der Versuch einer teilweisen Überplanung der Ortslage Niendorf im Rahmen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf (Stand: Entwurf 21.06.2016) die sich auf den südwestlichen Bereich der Ortslage beschränkte. Diese Planung wurde aufgrund von Nichtvereinbarkeiten der städtebaulichen Ziele und naturschutzfachlichen Stellungnahmen nicht mehr weiterverfolgt. Es gab jedoch in diesem Zusammenhang Ab-

stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, dass eine Ausnahmegenehmigung nur bei einer Überplanung der gesamten Ortslage vorstellbar sei.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (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.

Der Bebauungsplan Nr. 38 verfolgt zwei zu differenzierende Ziele, weshalb der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert ist. Für den Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“ erfolgt keine Umweltprüfung. Für den Teilbereich „Qualifizierter Bebauungsplan“ ist eine vollständige Betrachtung der Schutzgüter sowie die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen notwendig. Eine genauere Beschreibung dazu ist in der Begründung, Kap. 1, nachzulesen.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben. Neben der Sicherung der städtebaulichen Struktur innerhalb der Ortslage beabsichtigt die Gemeinde, zusätzliche Häuser zum Dauerwohnen zu errichten. Auf bisher unbebauten Grundstücken am Rand der Ortslage (Arrondierungen) sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. In der Baulücke mittig der Ortslage sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Auf dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der die Bedürfnisse von geistig und körperlich eingeschränkten Menschen berücksichtigt. Ebenfalls sollen hier barrierefreie Freizeitunterkünfte errichtet werden. Hierdurch wird der Beginn der Ortslage, aus Kirchdorf bzw. vom Hafen Niendorf kommend, definiert und aufgewertet.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen. Außerdem ist die zu überplanende Fläche keiner Erholungsfunktion zuzuordnen.

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

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung wird nicht zunehmen.

### *Lärmschutz*

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 4 zu entnehmen.

### *Sonstige Immissionen*

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### *Altlasten*

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

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

## **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben. Zusätzlich zum Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist auch die gemeindliche Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße der Ortslage Niendorf als auch auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Siedlungsraumes zahlreiche Bäume vorhanden. Teilweise besitzen diese Bäume einen Schutzsta-

tus gemäß Landesgesetzgebung (Naturschutzausführungsgesetz) oder kommunaler Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020).

Teilweise besitzen die Bäume, wie im Gutachten des Umweltplanungsbüros Enderle ausgeführt, eine artenschutzrechtliche Relevanz. Dieser Aspekt wird gesondert unter dem Punkt Artenschutz betrachtet und bewertet.

#### *Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V*

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Niendorf sind Baumpflanzungen vorhanden, die einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 ist kein Ausbau dieses Verkehrsweges vorgesehen. Dementsprechend sind keine Fällungen für diesen Bereich notwendig.

Leider kann mit der Überplanung der Ortslage Niendorf nicht der gesamte gesetzlich geschützte Baumbestand sinnvoll erhalten werden. Dies betrifft insbesondere die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 verbundene Arrondierung der Ortslage im Norden bzw. Nordwesten. Hier befindet sich das Gelände eines ehemaligen Bauernhofes.

Die Fläche des ehemaligen Bauernhofes wird aktuell als anthropogen beeinträchtigte Parkanlage charakterisiert. Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Hofes, der vermutlich als Bauerngarten genutzt wurde, befinden sich zahlreiche auch ältere Einzelbäume.

Im östlichen Bereich des Hofgeländes ist durch jahrelange Auflassung eine Brachfläche entstanden, die Rasenbereiche sind überwiegend durch Fahrspuren und Sandablagerungen anthropogen stark beeinträchtigt. Darüber hinaus sind dort ebenfalls einige Laub- und Nadelgehölze zu finden.

Durch die jahrelange Auflassung ist der überwiegende Baumbestand im Nordwesten des Plangebietes aufgrund seines Stammumfanges gemäß des § 18 NatSchAG M-V unter Schutz gestellt. Mit Umsetzung der Planungsziele müssen insgesamt 17 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V entfernt werden.

Gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Zu einer möglichen Beschädigung gehören auch Eingriffe in den Wurzelbereich (=Kronentrauf+1,50 m Abstand). Im parallel mit dem Entwurf einzureichenden Baumfällantrag erfolgt ebenso eine detaillierte Auseinandersetzung mit ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen von Wurzelschutzbereichen. Mit dem Antrag wird auch ein relevanter Ausschnitt der Planzeichnung mit den entsprechenden Wurzelschutzbereichen eingereicht. Des Weiteren werden Aussagen zu Baumart, Kronendurchmesser sowie Stammumfang getroffen. Darüber hinaus liegt ein Baumgutachten vor, dass weitere detaillierte Aussagen zu Vitalität, notwendigen Pflegemaßnahmen etc. trifft.

Gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann*
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurden einschließlich der dazugehörigen Wurzelschutzbereiche in die Planzeichnung aufgenommen. Sowohl die nach Landesrecht zu erhaltenden Bäumen als auch die zu fällenden Bäume sind farblich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Arrondierung der Ortslage im nördlichen und nordwestlichen Bereich scheint ohne die Einbeziehung des ehemaligen Bauernhofes, vor den Hintergrund des latenten Einwohnerschwundes der Gemeinde und der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen nicht sinnvoll. Zumal neben der klaren Abgrenzung der Ortslage hier gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Eine vollständige Vermeidung von Baumfällungen ist somit nicht möglich.

Die Gemeinde zielt hier auf eine Ausnahmegenehmigung vorrangig nach § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V, da der Bebauungsplan unter Abwägung aller Aspekte sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die im städtebaulichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 38 vorangestellte städtebauliche Konzeption bezieht sich ebenso auf die umfängliche Strukturierung der gesamten Ortslage und ist als Gesamtkonzeption zu betrachten. Durch die Ergänzung der einzelnen Baufelder in Kombination mit dem Bestand zielt die Gemeinde auf eine Komplettierung und Arrondierung der Ortsränder ab. Die Ortsränder werden geschlossen und geben der gesamten Ortslage klare Grenzen.

Es handelt sich somit nicht um eine unverhältnismäßige Ausweisung von Bauland in den Randbereichen, sondern um eine klar wahrnehmbare Definition der Ortslage. Keines der geplanten Baufelder sticht aus der erzeugten, kompakten Siedlungsstruktur heraus.

Insbesondere für den nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Abschlusses wurden verschiedene Varianten der baulichen Ergänzung geprüft. Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird unter anderen das Ziel verfolgt einen klaren Siedlungsrand in Richtung Norden und Westen zu definieren. Hier befindet sich zudem ein leerstehender Bauernhof der einen städtebaulichen Missstand darstellt. Bei der Wahl der Vorzugsvariante, die Eingang in den Bebauungsplan Nr. 38 fand, spielte der Erhalt von Großbäumen eine entscheidende Rolle.

Zu weiteren Ausführungen zum städtebaulichen Konzept wird auf Kapitel 2.3 in der städtebaulichen Begründung verwiesen.

Neben den detaillierten Aussagen des Baumgutachters zum Zustand der Bäume, gibt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag weitere Hinweise zu artenschutzrelevanten Strukturen der Gehölze.

Die nach Baumschutzkompensationserlass zu kompensierenden Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm werden im Kapitel 5.3 Eingriffsbilanzierung „Baumrodungen“ behandelt.

Entsprechende Standorte für die Ersatzpflanzungen werden ebenfalls im Kapitel 5.3 sowie im Ausnahmeantrag dargestellt.

Ein Hinweis mit Verweis auf die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Geschützte Baumreihen/Alleen - § 19 NatSchAG M-V*

Entlang der Landesstraße 121, die östlich der Ortslage Niendorf verläuft, befindet sich eine lückige Allee. Dabei bestehen Überschneidungen zwischen dem Plangebiet und dem Kronentrauf- bzw. Wurzelschutzbereich dieser Bäume. Beeinträchtigungen können jedoch ausgeschlossen werden, da keine Überschneidungen mit Baugrenzen bestehen.

Ein Hinweis mit Verweis auf die Bestimmungen des § 19 NatSchAG M-V wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Darauf sind die Beschränkungen innerhalb des Wurzelschutzbereiches ersichtlich.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten sind. Die Gemeinde berücksichtigt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, woraus hervorgeht, dass im vorliegenden Fall keine Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V in Aussicht gestellt wird.

#### *Kommunale Baumschutzsatzung*

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einer Baumschutzsatzung (Stand: 15. Juni 2020). Hier werden zusätzlich Bäume geschützt, die nicht vom § 18 NatSchAG M-V erfasst werden. Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung sind folgende Bäume geschützt:

1. Eichen, Ilex, Eiben ab 30 cm Stammumfang.
2. Pappeln und Weiden ab 90 cm Stammumfang.
3. Alle übrigen Laub- und Nadelgehölze ab 60 cm Stammumfang.
4. Mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.
5. Alle freiwachsenden Hecken mit einer durchschnittlichen Höhe von mindestens drei Metern. Als freiwachsende Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen aus Laubgehölzen und/oder Eiben ab einer Länge von 15 Metern.
6. Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund des NatSchAg M-V oder des Baugesetzbuches (BauGB) als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1,2 oder 3 nicht vorliegen.

7. Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund § 8 dieser Satzung als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1, 2 oder 3 nicht vorliegen.

Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden zu messen. Ist eine Messung in dieser Höhe aufgrund einer fehlenden Stammverlängerung nicht möglich, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz für die Bemessung maßgeblich. Gleiches gilt bei mehrstämmigen Bäumen.

Nicht unter diese Satzung fallen:

1. Bäume und freiwachsende Hecken in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie dem betrieblichen Zweck dienen.
2. Obstbäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sowie in Hausgärten.
3. Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe, Ginkgo und Nadelbäume der Gattung Pinus.
4. Bäume und freiwachsende Hecken in denkmalgeschützten Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie gestalteten Landschaftsteilen gemäß Begriffsbestimmungen des § 2 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), die mit ihren Abgrenzungen in der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege M-V festgelegt sind, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes erstellt wurde.
5. Bäume und freiwachsende Hecken, soweit sie nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes oder NatSchAG M-V geschützt sind; und
6. Abgestorbene, umgebrochene und umgeworfene Bäume oder freiwachsende Hecken

Gemäß § 3 der kommunalen Baumschutzsatzung ist es verboten:

1. Die Beseitigung geschützter Bäume und freiwachsender Hecken sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Hierzu zählt auch die wesentliche Veränderung der arttypischen Erscheinungsform eines Baumes oder einer freiwachsenden Hecke. Das Verbot umfasst alle Schädigungen, Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches sowie des Baumstammes, insbesondere aber:
  - a. Das Kappen, Kürzen oder Fällen von Bäumen und freiwachsenden Hecken;
  - b. Das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume oder freiwachsenden Hecken gefährden oder beschädigen;
  - c. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich, sowie das Lagern von Baumaterialien;
  - d. Das Befestigen des Wurzelbereiches mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasser- und/oder luftundurchlässigen Decke;
  - e. Das Ausbringen von Herbiziden;
  - f. Das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben oder Abwässern;

- g. Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen
- h. Das Anwenden von auftauenden Mitteln bei Schnee oder Eisglätte; sowie
- i. Das Anlegen von Feuer.

Nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sind überwiegend im Nordwesten des Plangebiet, ebenfalls innerhalb der Parkanlage bzw. des Bauerngartens des Bauernhofes im Nordwesten des Plangebietes, elf Bäume aufgrund der Planungsziele nicht sinnvoll zu erhalten.

Die Bäume der kommunalen Baumschutzsatzung werden mit Absprache der Gemeinde durch die Anfertigung eines Baumfällantrages berücksichtigt.

Des Weiteren wird ein Hinweis mit Verweis auf die kommunale Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Ergänzungen ist die kommunale Baumschutzsatzung zu beachten.*

### **3.3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung - AFB**

Die im Rahmen des Vorentwurfes erarbeitete Artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potentialabschätzung wird nun im Rahmen des hier vorliegenden Entwurfes durch fachgutachterliche Aussagen ergänzt und präzisiert.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurden von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen sowie vom Gutachterbüro Umweltplanung Enderle, Schwerin Artenschutzrechtliche Fachbeiträge (AFB) erarbeitet. Diese Gutachten bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und werden als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die sich daraus abzuleitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter Martin Bauer eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Artengruppe Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen. Dabei richtet Herr Bauer sein Augenmerk auf die in den Gebäuden (Scheune und altes Bauernhaus) potentiell vorkommenden Arten sowie den Auswirkungen beim Gebäudeabriss. Hierfür erfolgt parallel mit den Bebauungsplan Nr. 38 ein gesondertes Genehmigungsverfahren.

Im AFB des Gutachters Jan Enderle wird innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen die artenschutzrechtlichen Belange der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie erfasst und bewertet. Im Fokus der Betrachtung stehen die Bäume sowie alle weiteren potentiellen Habitate der zu untersuchenden Arten im Plangebiet. Hier wurde zunächst

aufgrund der naturräumlichen Ausstattung die potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien ermittelt.

#### Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

#### Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen/ FCS-Maßnahmen<sup>1</sup>).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

#### Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Die Gutachter kommen zu folgenden Aussagen:

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung waren der zurückzubauenen Gebäudebestand und der nicht zu erhaltende Baumbestand im nördlichen Bereich des Plangebietes.

#### Gebäudebestand:

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude (altes Bauernhaus und Scheune) im März und Mai 2020 mittels Endoskop sowie anhand der Spurensuche nach Kot, Urin und Kratzspuren kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich für die Artengruppe Fledermäuse die Gebäude grundsätzlich als Habitat eignen würden, im Rahmen der Untersuchung aber keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse vorliegen. Es ist demnach auszuschließen, dass maßgebliche Habitatbestandteile von Fleder-

---

<sup>1</sup> Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

mäusen (Wochenstuben und Winterquartiere usw.) im und am abzubrechenden Gebäudebestand vorkommen.

Des Weiteren wurden die Fassaden, Nischen und Öffnungen der beiden Gebäude sowie das Gebäudeinnere intensiv nach Nestern abgesucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Nester von Brutvogelarten in und am Gebäude befinden. Der Gebäudeabbruch hat keine Auswirkungen auf den Brutvogelbestand.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-3 durch den Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden kann.

Da ein Zeitpunkt für den Abriss der Gebäude noch nicht feststeht und somit eine Besiedlung in der Zwischenzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine ökologische Baubegleitung für Gebäude mit potentieller Habitateignung festgesetzt.

#### Bäume und weitere potentielle Habitate

Eine weitere Begehung eines zweiten Gutachters im Juni und Juli 2020, der den Fokus auf die Bäume sowie auf alle weiteren potentiellen Habitate der zu untersuchenden Arten (Fledermäuse, Brutvögel und Rastvögel ausführlich) setzt, bringt folgendes Ergebnis:

Aufgrund der Lage des Plangebietes (Kirchsee, naturnahen Küstenstreifen) ist mit hohem Insektenaufkommen und damit auch von einer gesunden Fledermauspopulation auszugehen. Die zahlreichen auch älteren Einzelbäume bieten sich als potentielle Fledermausquartiere an. Ebenso ist der brach liegende parkähnliche Bereich, der Küstenstreifen sowie das angrenzend an den Geltungsbereich vorhandene Kleingewässer als Nahrungshabitat zu werten. Die Bäume, vor allem im nordwestlichen Plangebiet, weisen Fledermaus relevante Strukturen auf. Mit der Fällung von insgesamt 28 Bäumen ist ein Verlust von potentiellen Fledermausquartieren verbunden. Um Tötungstatbestände zu vermeiden, müssen die Gehölze im Winter gefällt werden (Vermeidungsmaßnahme V1, Kap. 3.3.2). Da einige Fledermausarten in den Bäumen überwintern ist vor der Fällung eine fachliche Begutachtung der Bäume durchzuführen. Liegt eine Besiedlung vor, müssen die Bäume bis zur Aufgabe des Quartiers stehen bleiben oder die Tiere in adäquate Ersatzquartiere umgesetzt werden (Vermeidungsmaßnahme V2, Kap. 3.3.2). Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 können somit unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurde durch den Gutachter festgestellt, dass Flugachsen aufgrund fehlender Hecken oder Baumreihen im Gebiet vermutlich nicht vorhanden sind. Allerdings gehen durch die Errichtung neuer Gebäude und den Verlust von Gehölzen Nahrungshabitate dauerhaft verloren. Aufgrund dessen ist es enorm wichtig viele Bäume im Bestand zu erhalten. Durch die ungestörten Gehölzbereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes, können die anfallenden Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch das Vorhaben als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die Fällung der Bäume kommt es zu Verlusten von potentiellen Fledermausquartieren. Um den Verlust der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auszugleichen,

müssen Ersatzquartiere geschaffen werden. Dazu müssen vorgezogen verschiedene Fledermauskästen an den verbleibenden Bäumen sowie am zur Verfügung stehenden ehemaligen Transformatorenturm aufgehängt werden (CEF1, Kap. 3.3.2). Unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF1 kann der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeglichen werden.

Der größte Teil der durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen sind Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern und Gärten, in der die typischen Vogelarten der dörflichen Siedlungen zu erwarten sind. Im Norden der Fläche befindet sich außerdem eine verwilderte Parkfläche, mit zahlreichen Einzelbäumen. Im Nordosten ist zudem eine kleine Brachfläche anzutreffen mit einzelnen Büschen und Bäumen. Hier sind typische Park-, Laubwald und Vogelarten der Brachflächen zu erwarten.

Der Gutachter hat folgende Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gesichtet oder gehört: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Dorngrasmücke, Feldsperling, Grünfink, Gelbspötter, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Bluthänfling, Heckenbraunelle, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe, Mönchgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschnäpper, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Teichrohrsänger, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp.

Durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude, Straßen und versiegelten Flächen kommt es zu Fällung und Freimachung von Bäumen, Hochstauden und Gebüsch. Dies führt potentiell zur Zerstörung oder Beeinträchtigung der Bruthabitate, zu Tötungen der immobilen Jungvögel oder Eier, zu Entfernung von Fortpflanzungsstätten sowie zur Störung durch menschliche Präsenz. Eine vertiefte Betrachtung dazu ist im AFB nachzulesen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V2 Tötungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Um diesen Eingriff möglichst gering zu halten, wurde versucht möglichst viele Gehölze zu erhalten. Dies ist insbesondere daher wichtig, da im Umfeld Altholzbestände nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Um den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Baumhöhlen- und Nischenbrütern auszugleichen, müssen somit vorgezogen an den bestehenden Bäumen Nistkästen aufgehängt werden (CEF 2, Kapitel 3.3.2). Unter Berücksichtigung der CEF 2 kann der Verlust von Ruhe und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ausgeglichen werden.

Für das Plangebiet selbst sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsflächen keine Landesrastgebiete ausgewiesen. Da das Vorhaben durch Verdichtung ausschließlich innerhalb der bestehenden Bebauung durchgeführt wird, werden keine Rastflächen durch das Vorhaben beeinträchtigt. Auch sind die Störungen durch die Erhöhung der Bewohnerzahl (Dauerwohnen), Sparziergängern mit Hund etc. als nicht erheblich anzusehen, da keine zusätzlichen Wege in die umliegende Landschaft erschlossen werden und bestehende Wege bereits jetzt nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen. Somit ist keiner erheblichen baubedingten Störung und Tötung von Rast- und Zugvögeln des Anhangs I der EUVS-RL sowie Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG auszugehen.

Die Artengruppen Farn- und Blütenpflanzen, Sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Fische und Rundmäuler sowie Muscheln und Schnecken können aufgrund der Habitatausstattung, fehlendem Nahrungsangebot bzw. fehlenden Futterpflanzen nach Prüfung der Abschichtungskriterien aus der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt demnach.

#### Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

##### ➤ Gebäudeabbruch

Die ruinösen Gebäude des ehemaligen Bauernhofes stellen potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Nach der Begutachtung der Gebäude durch den Gutachter lässt sich festhalten, dass keine maßgeblichen Habitatbestandteile von Fledermäusen im und am Gebäude nachgewiesen worden sind. Ebenso befinden sich nach intensiver Suche des Gutachters, keine Nester von Brutvogelarten im Gebäudebestand. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bezüglich des Gebäudeabbruches nicht.

Generell sind die Abrissarbeiten bzw. Baufeldberäumung sowie Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außer als Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Da ein Zeitpunkt für den Abriss der Gebäude noch nicht feststeht und somit eine Besiedlung in der Zwischenzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine ökologische Baubegleitung für Gebäude mit potentieller Habitateignung festgesetzt.

##### ➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Gelände eines alten Bauernhofes mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen, die im Zuge der Arondierung der Ortslage teilweise nicht sinnvoll erhalten werden können. Vorab wurden bei der Planung mehrere Versionen erarbeitet, um einen möglichst großen Anteil dieser Grünstrukturen bzw. des Baumbestandes zu erhalten (siehe Kap. 2.3 in der städtebaulichen Begründung). Dennoch kommt es zum Verlust von einigen Bäumen und Buschwerk.

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

##### ➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer wird durch den Bebauungsplan Nr. 38 nicht beeinträchtigt, im Zuge der Kompensationsmaßnahme jedoch renaturiert.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst die Ortslage Niendorf. Es werden überwiegende Siedlungsbereiche bzw. Rasen- und Ackerbereiche, Nutzgartenflächen, eine verwilderte bzw. aufgelassene Parkfläche mit zahlreichen Einzelbäumen und eine Brachfläche überplant. Durch die Überplanung wird der städtebauliche Missstand des ehemaligen Bauernhofes beseitigt.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sowie die weiteren Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Die Auflagen der fachgutachterlichen Begleitung im Zusammenhang mit dem Abriss der ruinösen Gebäude des ehemaligen Gutshofes sind ebenfalls zu beachten.

➤ Lärm

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage sowie die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wie auch im AFB genannt, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### **3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Im Folgenden werden Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen benannt. Diese Maßnahmen können bei der Ermittlung der Verbotstatbestände (s. Kap. 3.3.1) berücksichtigt werden bzw. zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen geschützter Arten notwendig sein.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden bzw. zu min-

dern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen, die sich bei diesen Vorhaben v.a. auf die Baudurchführung beziehen.

#### Vermeidungsmaßnahme V1 Fledermäuse/Brutvögel

- Um Tötungstatbestände zu vermeiden müssen die Gehölze im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) gefällt werden (siehe dazu auch § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Dies trifft auch Bereiche mit hochstehendem Gras und Brombeergebüschen wie im Norden des Eingriffsbereiches. Sollten Baumaßnahmen in diesen Bereichen innerhalb der Brutzeit stattfinden, müssen diese Flächen zuvor durchgängig frei von höherer Vegetation gehalten werden, um ein Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden. Nach der Baufeldfreimachung im Winter muss eine regelmäßige Mahd (ca. alle 4 Wochen) stattfinden.

#### Vermeidungsmaßnahme V2 Fledermäuse

- An Bäumen mit größeren Stammumfängen müssen Höhlungen kurz vor der Fällung durch eine fachlich geeignete Person auf eine Besiedlung durch Fledermäuse überprüft werden. Liegt eine Besiedlung vor, müssen die Bäume bis zur Aufgabe des Quartieres stehen bleiben oder die Tiere in adäquate Ersatzquartiere umgesetzt werden.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF-Maßnahmen“)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind notwendig:

#### CEF-Maßnahme 1 Fledermäuse

- Um den Verlust der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auszugleichen müssen Ersatzquartiere geschaffen werden. Dazu müssen vorgezogen verschiedene Fledermauskästen an den verbleibenden Bäumen aufgehängt werden (siehe unten stehende Tabelle). Die Fledermauskästen sind unter Einbeziehung einer fachlich geschulten Person unter Berücksichtigung der Kriterien Aufhängöhe, Himmelsrichtung, Störung durch Licht und Zugänglichkeit für Prädatoren anzubringen. Die Maßnahme muss vorgezogen durchgeführt werden, mindestens aber vor Aktivitätsphase der Fledermäuse im anschließenden Frühjahr (vor März).

Anzahl	Baumstrukturen die verloren gehen (siehe Abb. 3, AFB)	Anzahl	Quartiersersatz
1	Baum Nr. 5, Spechthöhle	2	Fledermausgroßraumhöhle
2	Baum Nr. 8, abgeplatzte Rinde	4	Fledermausflachkasten
1	Baum Nr. 11, Stammriss	2	Fledermausflachkasten

#### CEF-Maßnahme 2 Höhlenbrüter

- Um den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Baumhöhlen- und Nischenbrütern auszugleichen, müssen vorgezogen an den bestehenden Bäumen Nistkästen aufgehängt werden (siehe unten stehende Tabelle). Die 6 Nistkästen sind unter Einbeziehung einer fachlich geschulten Person unter Berücksichtigung der Kriterien Aufhängehöhe, Himmelsrichtung, Störung durch Personen und Zugänglichkeit für Prädatoren anzubringen. Die Maßnahme muss vorgezogen durchgeführt werden, mindestens aber vor der Brutphase der Brutvögel im anschließenden Frühjahr (März).

Anzahl	Baumstrukturen die verloren gehen (siehe Abb. 3, AFB)	Anzahl	Quartiersersatz
1	Baum Nr. 5, Spechthöhle mit Nest	2	Starenhöhle
1	Baum Nr. 8, abgeplatzte Rinde	2	Nischenbrüterhöhle
1	Baum Nr. 9, Krähenest	-	Ausgleich über Baumpflanzungen
1	Baum Nr. 10, Krähenest	-	Ausgleich über Baumpflanzungen
1	Baum Nr. 11, Stammriss mit Nest	2	Nisthöhle

Der Verbotstatbestand der Tötung von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist **nicht** erfüllt. Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist **nicht** erfüllt. Der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist **nicht** erfüllt.

Es wird **keine** Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 4 und 5 BNatSchG benötigt.

#### 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 sowie die Biotopkarte des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ als Grundlage verwendet. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Niendorf. Der überwiegende Teil der Ortslage ist durch Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern, Gärten und Zierrasenbereichen geprägt und besitzt daher eine sehr geringe biologische Vielfalt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine aufgelassene Parkfläche, mit zahlreichen älteren Einzelbäumen sowie eine Brachfläche mit Sandablagerungen. Die biologische Vielfalt in diesem Bereich ist für die Parkanlage potentiell höher als im Rest des Plangebietes.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich aber unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

### **3.4 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.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Niendorf folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley – Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, humosen Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. 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. An den Küstenbereichen ist der Boden teilweise als „Bereich mit hohes bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

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

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

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

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Ostseeküste (Kirchsee) liegt ca. 100 m entfernt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer sowie ein Graben, der in die Kirchsee mündet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Ortslage Niendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in einer Sammelleitung 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.

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.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer sowie die westlich angrenzende Kirchsee wird durch den Bebauungsplan Nr. 38 nicht beeinträchtigt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

### **3.6 Schutzgut Fläche**

#### Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche sowie eine Sondergebietsfläche für das Dauer- und Freizeitwohnen. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie die Errichtung einer Naturschutzstation

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung und Nachverdichtung kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Diese Erweiterung der Ortslage zieht überwiegend artenarme Rasenflächen teilweise Ackerflächen, Nutzgartenflächen, eine verwilderte bzw. aufgelassene Parkfläche mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen und eine Brachfläche mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für die Wohnnutzung entstehen. Aus städtebaulichen Aspekten wird durch die zusätzliche Bebauung eine bessere Integration und Erfahrbarkeit der Ortslage Niendorf als zusammengehörige Siedlung erreicht. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft.

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.

### **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

#### Basisszenario

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

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

### **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 2" befindet sich im Bereich der Flurstücke 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf (Straßenflurstück) sowie 8, 9, 13, 14, 15 der Flur 2, Gemarkung Niendorf. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 3" befindet sich im Bereich des Flurstückes 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf (Straßenflurstück).

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind die oben genannte Bodendenkmale vorhanden.

Bei den Bodendenkmalen "Niendorf, Fundplatz 2" und "Niendorf, Fundplatz 3" handelt es sich um vermutete Bodendenkmale. Dementsprechend liegen keine Kenntnisse vor, die eine Beschreibung und Bewertung der Bodendenkmale sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf diese zulassen. Ebenso liegen keine Kenntnisse über Lagepositionen vor. Die vermuteten Bodendenkmale werden in Form einer nachrichtlichen Übernahme auf o. g. Flurstücken dargestellt.

Bezugnehmend auf den Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern sind, aufgrund der nicht vorhandenen Kenntnisse über die Bodendenkmale, keine archäologischen Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen durchzuführen, da "Die Umweltprüfung (...) sich am „gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode[n]“ orientieren [soll]. Das heißt, dass die

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

Der Hinweis wie bei Auffinden von Bodenveränderungen, welche auf ein Bodendenkmal hindeuten können, zu verfahren ist erfolgt.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **3.9 Schutzgut Landschaft**

#### Basisszenario

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Niendorf und ist mit der vorhandenen Bebauung bereits anthropogen geprägt. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker + Grünland) geprägt. Im Westen befindet sich in ca. 100 m die Kirchsee. Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen beidseitig entlang der Erschließungsstraße "Niendorf" und westlich der Landesstraße L121. Abgesehen von einer zentral in der Ortslage liegenden Fläche und dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden der Ortslage weist Niendorf eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung auf. Gemäß GLRP WM liegt Niendorf in einem Gebiet mit hoher Schutzwürdigkeit der landwirtschaftlichen Freiräume. Das Plangebiet selbst stellt sich eher als stark überprägten Landschaftsbildbereich mit anthropogenen Beeinträchtigungen dar.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Arrondierung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen und bebauten Ortslage vor. Zudem wird das Gelände des alten Bauernhofes, das aktuell aus ruinösen Gebäuden und einem ungepflegten, verwildertem Gelände besteht, charakterisiert und aufgewertet, indem neben den Grundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser zur Arrondierung eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige entwickelt wird. Dadurch wird der städtebauliche Missstand am Ortseingang von Niendorf beseitigt. Zudem erfolgt die Errichtung einer Naturschutzstation nahe der Kirchsee.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Diese Veränderungen werden positiv und als nicht erheblich eingestuft.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

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

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche 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 anthropogen beeinflussten Ortslage eher gering aus.

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

### **3.11 Störfälle**

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

### **3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen**

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Gemeinde mit dem Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG auseinandergesetzt. § 15 Abs. 1 BNatSchG besagt: *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff ver-*

*folgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 38 wird das Ziel verfolgt, neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke innerhalb Niendorfs und die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung auch eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie eine Naturschutzstation zu errichten. Hierdurch entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammengehörende Siedlung. Zudem wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert.

Folgende Maßnahmen erfolgen im Zusammenhang mit dem hier behandelten Bebauungsplan, um dem Prinzip der Eingriffsvermeidung und -minimierung außerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V gerecht zu werden:

- Nutzung von Baulücken innerhalb der bestehenden Siedlungslage
- Teilweiser Erhalt der ehemaligen Parkanlage bzw. des Bauerngartens
- Erhalt von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße
- Ausweisung eines Hausgartenbereiches mit älteren Einzelbäumen und nur geringer zulässiger Versiegelung
- Erhalt von geschützten Bäumen am westlichen Rand des Plangebietes
- Baumpflanzungen am nördlichen Rand des Plangebietes
- Festsetzung dörflich angepasster geringer Grundflächenzahlen
- Festsetzung des Baus von Wegen, Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise

#### **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

##### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

###### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 ist eine Arrondierung und Nachverdichtung der Ortslage Niendorf sowie eine Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie eine Naturschutzstation geplant.

Bei der Arrondierung handelt es sich um vierzehn Einfamilienhäuser und bei der Nachverdichtung der inneren Ortslage um fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei bis vier Wohneinheiten. Bei der Errichtung der Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige wird mit 12 Wohneinheiten gerechnet. Die beiden ruinösen Gebäude des alten Bauernhofes müssen im Zuge der Neubebauung entfernt werden.

### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden in der Ortslage Niendorf überwiegend Rasenbereiche sowie geringfügig Acker- und Nutzgartenflächen überplant. Darüber hinaus erfolgen Eingriffe in dem nördlich der Ortslage befindlichen verwilderten bzw. aufgelassenen Parkfläche mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen. Im Westen des Geltungsbereiches, nahe der Kirchsee, entsteht eine Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung zur Begleitung von Renaturierungsmaßnahmen in Niendorf (Naturschutzstation). Die Erschließungsstraße „Niendorf“ bleibt erhalten und wird durch Zuwegungen zu den Ein- und Mehrfamilienhäusern ergänzt. Zur Gewährung einer problemlosen Erschließung der Ortslage bei höherer Einwohnerzahl wird die vorhandene Erschließungsstraße "Niendorf" (Dorfstraße) in Richtung Norden erweitert und an die Landesstraße L121 angeschlossen. Hierdurch verteilt sich das Verkehrsaufkommen auf zwei Anschlusspunkte.

### Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 38 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

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

### Kumulierung mit anderen Projekten

Es sind keine weiteren Projekte bzw. Planungen im planungsrelevanten Umfeld vorhanden, die zu kumulativen Wirkungen mit dem hier betrachteten Bebauungsplan führen. Ebenso könnten im Rahmen der Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und/oder Projekte der Natura 2000-Prüfungen keine Summationswirkungen ermittelt werden.

### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die bauliche Erweiterung der Ortslage als Arrondierung und Nachverdichtung, durch die Errichtung einer Naturschutzstation sowie durch die Errichtung der Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

## **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen. Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes soll die Ortslage Niendorf neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, der kleinteiligen Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung sowie durch die Errichtung der Wohnanlage und der Naturschutzstation bereichert werden. Es entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammengehörende Siedlung. Zum einen wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert und zum anderen der städtebauliche Missstand beseitigt.

## **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die hier betrachtete Planung dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer Baulücke und der Arrondierung der Ortslage auf bisher unbebauten Grundstücken. Hierdurch werden vorhandene Potentiale zur Verdichtung in bestehenden Siedlungen genutzt, um den Einwohnern differenzierten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und somit den Wegzug zu verhindern.

Zudem dienen die geplanten Mehrfamilienhäuser in der Ortslage auch der Schaffung von Ersatzwohnraum für Mieter der Plattenbauten in Kirchdorf. Die Gebäude entsprechen nicht mehr dem städtebaulichen Anspruch eines Ostseebades und sollen perspektivisch zurück gebaut werden.

Auf dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der die Bedürfnisse von älteren, pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen und deren Angehörige berücksichtigt. Hierdurch wird der Beginn der Ortslage, aus Kirchdorf bzw. vom Hafen Niendorf kommend, definiert und aufgewertet und der städtebauliche Missstand beseitigt.

Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

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

*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum*

*Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

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

## **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

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

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Niendorf der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Die Ortslage befindet sich mittig gelegen auf der Ostseeinsel Poel, südöstlich des Hauptortes Kirchdorf, am östlichen Ufer der Kirchsee, direkt angrenzend an die Landstraße L121.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen aufgelistet. Wohnbebauung ist mit Wirkungsbereich I von 50 m und Wirkungsbereich 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. Dabei wurden die eigenen Erhebungen mit dem Biotopplan des Managementplanes abgeglichen.

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

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.1	<b>NB</b>	Biotoptyp der inneren Küstengewässer der Ostsee westlich der Darßer Schwelle	-	-
2.5.3	<b>BAL</b>	Lückige Allee	*	*
4.5.3	<b>FGX</b>	Graben, trocken gefallen oder zeitweise wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	2	3
4.7.2	<b>FQT</b>	Grundquelle, Tümpelquelle	4	10
9.2.2	<b>GMW</b>	Frischweide	3	6
9.3.3	<b>GIM</b>	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	<b>RHU</b>	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	<b>ACL</b>	Lehm- bzw. Tonacker	0	
13.3.2	<b>PER</b>	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.3.3	<b>PEB</b>	Beet / Rabatte	0	1
13.4.1	<b>PPR</b>	Strukturreiche, ältere Parkanlage	2	3
13.8.3	<b>PGN</b>	Nutzgarten	0	1
14.5.1	<b>ODF</b>	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	1
14.5.6	<b>ODS</b>	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	1
14.7.2	<b>OVF</b>	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.3	<b>OVU</b>	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.5	<b>OVL</b>	Straße	0	0
14.11.2	<b>OBD</b>	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

\*Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

### *Biotoptypen innerhalb des Plangebietes*

#### 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im Norden des Plangebietes wird ein kleiner ackerbaulich genutzter Bereich miteinbezogen.

#### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Mitten in der Ortslage Niendorf, zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Norddeutschen Pflanzenzucht Hans Georg Lembke KG (NPZ) haben sich Zierrasenbereiche etabliert. Diese werden teilweise für Sport- und Spieleaktivitäten genutzt und stellen sich als kurzrasig dar. Angrenzend an die L121, am Ortsein- bzw. ausgang befindet sich weitere artenarme Zierrasenbereiche.

#### 13.4.1 Strukturreiche ältere Parkanlage (PPR) / 13.8.1 Traditioneller Bauengarten (PGT)

Zum Entwurf wurde der Biotoptyp PWX erneut geprüft. Nach einer erneuten Kartierung ist festzustellen, dass es sich aufgrund der Ausprägung des Baumbestandes und der großen Freifläche nicht um ein Siedlungsgehölz handelt. Es ist dort eine verwilderte bzw. aufgelassene Parkfläche, mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen sowie dem alten verfallenen Bauernhaus zu finden. Der aktuell als Parkanlage kartierte Bereich zählte in der damaligen Zeit als (traditioneller) Bauengarten, so dass bei der Bewertung die niedrigere Wertstufe angewendet wird.

#### 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein großer Gartenbereich der aktuell überwiegend als Nutzgarten genutzt wird. Zum sind dort einige Obst- und Laubbäume zu finden.

#### 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Ortslage Niendorf stellt sich als sehr ländlich geprägtes Dorfgebiet dar.

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Abgehend von der L121 befindet sich die Dorfstraße, die die gesamte Ortslage Niendorf erschließt.

#### 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Am Ortsausgang von Niendorf, im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist durch dem alten aufgelassenen Bauerhofgelände eine Brachfläche entstanden. Es sind dort größtenteils Rasenbereiche vorzufinden die bereits durch schwere Baufahrzeuge und verschiedenster Ablagerungen (sandiges Erdmaterial) stark beeinträchtigt sind. Auch dort befinden sich einige Laub- und Nadelgehölze sowie Laubgebüsche wie Hasel, Holunder und Brombeere

*Biotoptypen außerhalb des Plangebietes*

#### 2.1 Biotoptyp der inneren Küstengewässer der Ostsee westlich der Darßer Schwelle (NB)

In ca. 100 m Entfernung, westlich des Plangebietes, befindet sich die Kirchsee, eine von Süden in die Insel Poel einschneidende Bucht.

#### 2.5.3 Lückige Allee (BAL)

Entlang der Landesstraße L121, die die Insel Poel mit dem Festland verbindet, ist straßenbegleitend eine Allee zu finden, die teilweise mehr oder weniger große Lücken aufweist.

#### 4.7.2 Grundquelle, Tümpelquelle (FQR)

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Der Wasserablauf führt über eine Verrohrung in den Graben, der wiederum in der Kirchsee mündet.

#### 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke (SEL)

Im Nordwesten grenzt ein Kleingewässer an das Plangebiet, das durch die zahlreichen Bäume von dem Plangebiet abgeschirmt wird.

#### 9.2.2 Frischweide (GMW)

Westlich des Plangebietes, zwischen der Wohnbebauung und der Kirchsee, ist ein schmaler Streifen einer artenreichen Weide mit höherem Kräuteranteil zu finden.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine größere Fläche, die über artenarmes Dauergrünland verfügt, das teilweise intensiv genutzt wird.

#### 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Westlich des Plangebietes, vor der artenreichen Weide sowie südlich angrenzend daran befinden sich ruderale Staudenflure, die hauptsächlich aus Brombeergebüschen bestehen.

#### 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich großflächige ackerbaulich genutzte Bereiche. Kleinflächig ist nördlich angrenzend zum Plangebiet ebenfalls eine Ackerfläche zu verorten.

#### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Angrenzend an die L121, am Ortsein- bzw. ausgang befindet sich artenarme Zierrasenbereiche.

#### 13.3.3 Beet / Rabatte (PEB)

Zwischen der Landesstraße L121 und dem Rad- und Fußweg befinden sich Grünstrukturen auf denen Alleebäume gepflanzt wurden, um die Landesstraße von dem Rad- und Fußweg abzuschirmen.

#### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Im östlichen Bereich der Ortslage, angrenzend an die L121, befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude der NPZ.

#### 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Ortslage Niendorf stellt sich als ländlich geprägtes Dorfgebiet dar. Das alte Dorfgebiet besteht aus landschaftstypischen Bauweisen, die zum Teil mit traditionellen Bauerngärten (Zier- und Nutzgärten sowie Obstbaumbestand) ausgestattet sind.

#### 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Straßenbegleitend zur L121 befindet sich ein versiegelter Rad- und Fußweg.

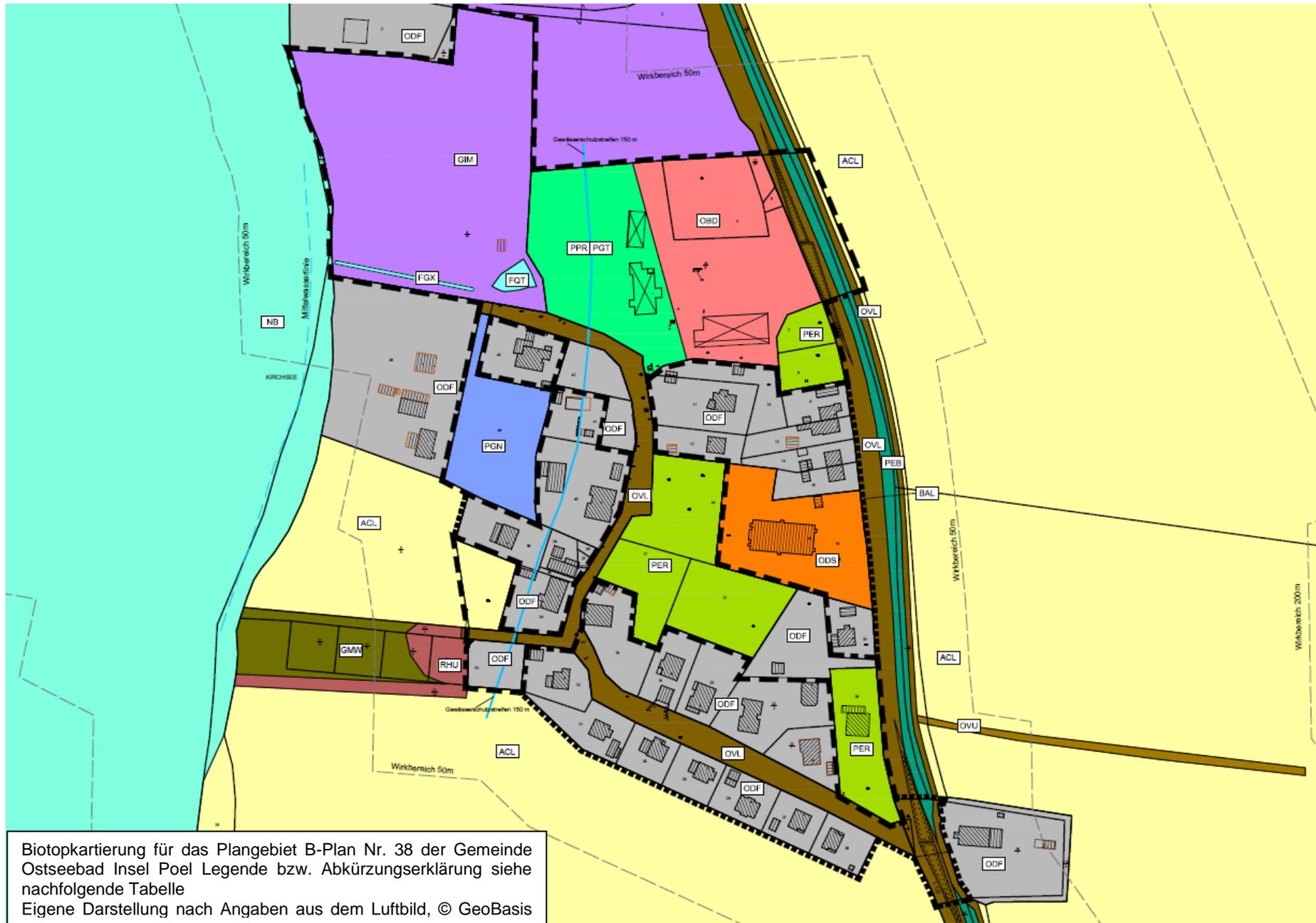
#### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Ein nicht versiegelter Wirtschaftsweg trennt die östlich des Geltungsbereiches befindlichen großflächigen ackerbaulich genutzten Bereiche.

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Landesstraße L121, die die Insel Poel mit dem Festland verbindet, grenzt östlich an die Ortslage Niendorf an.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"  
Begründung - Entwurf



Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe nachfolgende Tabelle.  
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis

### 5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Niendorf. Beim qualifizierten Bebauungsplan richtet sich das Augenmerk auf die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke, auf die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Bebauung, auf eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige und eine Naturschutzstation. Dabei werden überwiegend artenarme Rasenbereiche, geringfügig Acker- und Nutzgartenflächen sowie eine verwilderte bzw. aufgelassene Parkfläche mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen und eine Brachfläche überplant. Das Plangebiet wird aufgeteilt in Allgemeine Wohngebiete sowie in zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige“ und „Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation“.

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.

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans umfasst Teilbereiche der Ortslage Niendorf. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

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

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps		X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Bio- topveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	--	---	---	---	------------	---	---

Der Bebauungsplan Nr. 38 überplant eine bestehende Ortslage. Dabei werden überwiegend Rasenbereiche, geringfügig Ackerflächen, Nutzgartenflächen, eine verwilderte bzw. aufgelassene Parkfläche mit zahlreichen auch älteren Einzelbäumen und eine Brachfläche miteinbezogen. Die städtebauliche Struktur der Ortslage soll erhalten bleiben und durch die Ausweisung weiterer Baufelder ergänzt werden. Das Gelände des alten Bauerhofes soll durch die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige zu einem „Quartier“ umgestaltet werden. Nahe der Kirchsee entsteht eine Naturschutzstation.

Die Erschließungsstraße „Niendorf“ bleibt erhalten und wird zur Gewährung einer problemlosen Erschließung der Ortslage bei höherer Einwohnerzahl in Richtung Norden erweitert und an die Landesstraße L121 angeschlossen.

Im Vergleich zum Vorentwurf gibt es zwischen der Einteilung WA II und WA III im Zentrum der Ortslage sowie bei der Einteilung zwischen WA IV und V geringfügige Unterschiede bzw. Änderungen. Das WA V erübrigt sich und wird Teil des WA IV. Das SO II wird im Vergleich zum Vorentwurf in dem Bebauungsplan Nr. 38 mit aufgenommen.

Innerhalb des WA III befindet sich nun lediglich ein Baufeld. Dieser Teilbereich, mittig der Ortslage wird inklusive den nördlich und westlich angrenzenden Wohnhäusern des WA II einer Nachverdichtung zugeführt und dadurch eine wird eine belebte Ortsmitte geschaffen.

Die beiden Wohngrundstücke des östlichen Ortsrandes, direkt an der L121, vervollständigen die straßenseitige Bebauung im südlichen Ortseingangsbereich und erzeugen so eine bessere Wahrnehmbarkeit Niendorfs. Für die Planung in diese beiden Teilbereichen bestehen bereits Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Der Vollständigkeit halber wurden diese bereits genehmigten Vorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser die Gesamtplanung für die Ortslage darstellt. Eine Berücksichtigung bei der Bilanzierung entfällt.

Das Allgemeine Wohngebiet I ist dem Teilbereich „Einfacher Bebauungsplan“ zuzuordnen. Der Teilbereich „Qualifizierter Bebauungsplan“ enthält die Allgemeinen Wohngebiete II, III und IV sowie die Sondergebiete I und II.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Fläche</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Lagefaktor</b>	<b>m² EFÄ</b>
<b>SOI</b>				
OBD	2625	1,5	0,75	2953
Verkehrsfläche				
OBD	658	1,5	0,75	740
<b>SOII</b>				
PGN	1974	1	0,75	1481
Verkehrsfläche				
ODF (Parkplätze)	127	1	0,75	95
<b>WAI</b>				
PER (Niendorf, Mitte I)	4130	1	0,75	3098
Verkehrsfläche				
PER	300	1	0,75	225
ACL (Niendorf, Ost I)	1028	1	0,75	771
ODF (Niendorf, Ost II)	746	1	0,75	560
PER (Niendorf Nordost)	1376	1	0,75	1032
PPA (Niendorf, Nordwest)	3450	1,5	0,75	3881
Verkehrsfläche				
PPA	456	1,5	0,75	513
ODF (Niendorf, Ost)	805	1	0,75	604
ODF (Niendorf, West)	1590	1	0,75	1193
<b>WA IV</b>				
OBD	2132	1,5	0,75	2399
PPA	727	1,5	0,75	818
Verkehrsfläche				
PPA	155	1,5	0,75	174
OBD	915	1,5	0,75	1029
				<b>21565</b>

### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

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

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

Für das Sondergebiet (SO) I und den Allgemeinen Wohngebieten (WA) III und IV ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die die maximal mögliche Versiegelung definiert. Das Sondergebiet II hat eine GRZ von 0,15 und das Allgemeine Wohngebiet II eine GRZ von 0,25, die die maximal mögliche Versiegelung definiert. Es ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % möglich.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehende Straße „Niendorf“ gesichert. Die geplanten inneren Erschließungsstraßen sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes dient der Erschließung der Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie der Einfamilienhäuser und wird ebenfalls in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise errichtet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (SO I, WA II und WA IV) wird nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet. Das heißt, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (Scheune, Bauernhaus und Bodenplatte) bei der Berechnung der Versiegelung verrechnet wird.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch Versiegelung

<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Fläche</b>	<b>Biotoptypwert</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>m² EFÄ</b>
<b>SOI</b>				
OBD	1181	1,5	0,5	591
Verkehrsfläche				
OBD	658	1,5	0,2	132
<b>SOII</b>				
PGN	444	1	0,5	222
Verkehrsfläche				
ODF (Parkplätze)	127	1	0,2	25
<b>WAI</b>				
PER (Niendorf, Mitte I)	1549	1	0,5	775
Verkehrsfläche				
PER	300	1	0,2	60
ACL (Niendorf, Ost I)	386	1	0,5	193
ODF (Niendorf, Ost II)	280	1	0,5	140
PER (Niendorf Nordost)	516	1	0,5	258
PPA (Niendorf, Nordwest)	1294	1,5	0,5	647
Verkehrsfläche				
PPA	456	1,5	0,2	91
ODF (Niendorf, Ost)	302	1	0,5	151
PER (Niendorf, West)	596	1	0,5	298
<b>WA IV</b>				
OBD	959	1	0,5	480
PPA	327	1	0,5	164
Verkehrsfläche				
PPA	155	1	0,2	31
OBD	915	1	0,2	183
				<b>4441</b>

### Baumrodungen

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

Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensations-

erlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

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

Tabelle: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Anzahl	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	113	1
2	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	138	1
3	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	129	1
4	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	107	1
5	1	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	270	3
6	1	Gewöhnliche Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	198	2
7	1	Trauer-Weide ( <i>Salix alba Tristis</i> )	189	2
8	1	Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> )	102	1
9	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	113	1
10	1	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	113	1
11	1	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	104	1
12	1	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	104	1
13	1	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	104	1
14	1	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	126	1
15	1	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )	107	1
16	1	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )	113	1
17	1	Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	125	1
<b>Summe:</b>				<b>21</b>

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

A - Stammumfang: Mit dem Stammumfang wird das Alter des Baumes berücksichtigt.

B – Gehölzart: Je höher die Wertigkeit des Baumes, desto höher die Bewertungspunktzahl.

C – Die Standortsituation bewertet vor allem den Beitrag des Baumes zur räumlich-gestalterischen Qualität und die Entwicklungschancen des Baumes.

D – Die Vitalität/ der arttypische Habitus bewertet die arttypischen Möglichkeiten des Baumes.

E – Der Biotopwert berücksichtigt die Bedeutung oder Eignung, z.B. als Niststätte, Zufluchtsort, Nahrungsquelle o.ä., für die heimische Fauna.

Dabei wird jeder beantragte Baum einzeln bewertet und ersetzt. Für den Ersatz mehrstämmiger Bäume wird der Stammumfang für jeden Einzelbaum ermittelt.

Der Baumwert wird nach folgender Formel errechnet: A+B+C+D+E=Baumwert in Punkten. Mit der daraus errechneten Punktzahl wird mit Hilfe einer Tabelle die An-

zahl der Ersatzpflanzungen abgelesen. Der Stammumfang wird in der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden gemessen.

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

Lfd. Nr.	Zu rodende Bäume [Anzahl]	A Stammumfang (cm) / Punkte	B Gehölzart / Punkte	C Standort-situation / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Bio-topwert / Punkte	Gesamt-punktzahl / Ausgleichserfordernis
1	Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) [1]	38 / 1	Esche / 1	Einzelgehölz, deutlich zu eng an Gebäuden u. ä. / 2	mittelwüchsig, leichte Schäden, deutlicher Pflege-rückstand / 2	mittel / 2	8 / 5
2	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) [1]	69 / 1	Ahorn / 1	Gruppengehölz mit guter Entwicklung / 2	mittelwüchsig, leichte Schäden, deutlicher Pflege-rückstand / 2	mittel / 2	8 / 5
3	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) [1]	82 / 1	Hainbuche / 1	Gruppengehölz mit guter Entwicklung / 2	mittelwüchsig, leichte Schäden, deutlicher Pflege-rückstand / 2	gering / 1	7 / 5
Lfd. Nr.	Zu rodende Bäume [Anzahl]	A Stammumfang (cm) / Punkte	B Gehölz-art / Punkte	C Standort-situation / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Bio-topwert / Punkte	Gesamt-punktzahl / Ausgleichserfordernis
4	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) [1]	69 / 1	Ahorn / 1	Gruppengehölz mit geringen Entwicklungschancen / 1	abgängig / 0	gering / 1	4 / 3
5	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) [1]	63 / 1	Ahorn / 1	Gruppengehölz mit geringen Entwicklungschancen / 1	Wenig wüchsig, starke Schäden, erheblicher nicht aufzuholender Pflege-rückstand / 1	Gering / 1	5 / 3

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"  
Begründung - Entwurf

6	Hänge-Birke ( <i>Betula oen- dula</i> ) [1]	75 / 1	Birke / 2	Gruppen- gehölz mit geringen Entwick- lungschan- cen / 1	Wenig wüchsig, starke Schäden, erhebli- cher nicht aufzuho- lender Pflege- rückstand / 1	Gering / 1	6 / 3
7	Hänge-Birke ( <i>Betula pen- dula</i> ) [1]	57 / 0	Birke / 2	Im Bestand stark unter- drückt / 0	Wenig wüchsig, starke Schäden, erhebli- cher nicht aufzuho- lender Pflege- rückstand / 1	irrele- vant / 0	3 / 1
8	Hänge-Birke ( <i>Betula pen- dula</i> ) [1]	69 / 1	Birke / 2	Im Bestand stark unter- drückt / 0	Wenig wüchsig, starke Schäden, erhebli- cher nicht aufzuho- lender Pflege- rückstand / 1	Gering / 1	4 / 3
9	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseu- dopplantanus</i> ) [1]	69 / 1	Ahorn / 1	Im Bestand stark unter- drückt / 0	Wenig wüchsig, starke Schäden, erhebli- cher nicht aufzuho- lender Pflege- rückstand / 1	Gering / 1	4 / 3
10	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseu- dopplantanus</i> ) [1]	75 / 1	Ahorn / 1	Im Bestand stark unter- drückt / 0	Wenig wüchsig, starke Schäden, erhebli- cher nicht aufzuho- lender Pflege- rückstand / 1	Gering / 1	4 / 3

11	Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) [1]	88 / 1	Esche / 1	Gruppengehölz mit geringen Entwicklungschancen / 1	Wenig wüchsig, starke Schäden, erheblicher nicht aufzuholender Pflege-rückstand / 1	irrelevant / 0	4 / 3
						<b>Summe</b>	<b>37</b>

Das Ausgleichserfordernis für die 17 nach § 18 geschützten Bäume, die aufgrund der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortslage Niendorf“ nicht sinnvoll erhalten werden können, beträgt nach Baumschutzkompensationserlass M-V 21 Bäume. Der Ausgleich der 21 Bäume ist innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf der nordwestlich gelegenen Ausgleichsfläche sollen 17 Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten bleiben. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Grundlage für die Auswahl der nachfolgend aufgezählten Bäume ist der Hauptkatalog der Hinrichs Pflanzenhandel GmbH Ostsee Baumschulen. Weitere Informationen dazu sind im Kapitel 5.4 „Kompensationsmaßnahmen“ im vorliegenden Umweltbericht nachzulesen.

Auf dem Flurstück 9/9, Flur 2, Niendorf/ Insel Poel erfolgt an vier unterschiedlichen Standorten eine Anpflanzung von Einzelbäumen.

1. Am südlichen Rand des Flurstückes sollen als Abgrenzung zum benachbarten Hausgarten sieben Laubbäume gepflanzt werden.

botanischer Name	deutscher Name	Bemerkung	Hauptkatalog Seite	Bienen-/Insektenweide	Vogelnährgehölz	Stück
Sorbus aucuparia	Eberesche	Baum, bis 15m	226	x	x	3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Baum bis 25 m	169	x	x	2
Salix caprea	Sal-Weide	kleiner Baum, bis 8m	216	x	x	2

2. Die Windschutzpflanzung in der Mitte der Fläche soll durch vier Korb-Weiden ergänzt werden und die vorhandenen Lücken schließen.

botanischer Name	deutscher Name	Bemerkung	Hauptkatalog Seite	Bienen-/Insektenweide	Vogelnährgehölz	Stück
Salix viminalis	Korb-Weide	Kleiner Baum bis 6 m	220			4

3. Am nordöstlichen Planungsrand sollen drei Zitter-Pappel gepflanzt werden, damit die Fläche zum benachbarten Flurstück abgegrenzt wird.

botanischer Name	deutscher Name	Bemerkung	Hauptkatalog Seite	Bienen-/Insektenweide	Vogelnährgehölz	Stück
Populus tremula	Zitter-Pappel/ Espe	Baum, bis 20m	164			3

4. Nördlich des brackwasserbeeinträchtigten Röhrichtbereiches ist die Pflanzung von drei Sand-Birken vorgesehen.

botanischer Name	deutscher Name	Bemerkung	Hauptkatalog Seite	Bienen-/Insektenweide	Vogelnährgehölz	Stück
Betula pendula	Sand-Birke	Baum, bis 25 m	36		x	3

Alle genannten Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes ist untersagt sowie eine wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen ist vorzunehmen. Des Weiteren ist ein freie Kronenentwicklung zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind unzulässig. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu beachten, dass Ersatzpflanzungen zu erfolgen haben, wenn ein Baum abgängig ist. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern, die Verankerung und die Schutzeinrichtung sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen.

Des Weiteren ist die Pflanzung von fünf standortgerechten, heimischen Laubbäumen innerhalb der Sondergebietsfläche SOI mit der Zweckbestimmung Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige vorgesehen. Diese sind in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Das Ausgleichserfordernis für die 11 nach der Baumschutzsatzung der Ostseebad Insel Poel geschützten Bäume, die ebenfalls aufgrund der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortslage Niendorf“ nicht sinnvoll erhalten werden können, beträgt 37 Bäume. Der Ausgleich der 37 Bäume wird durch eine Ausgleichszahlung erfolgen, die in der Poeler Baumschutzsatzung im § 8 Abs. 4 sowie der Anlage 1 geregelt ist:

*„Sofern der Antragsteller Ersatzpflanzungen nicht oder nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich dieser Satzung durchführen kann, hat er eine Ausgleichszahlung gemäß Anlage 1 an die Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu entrichten.“*

### Wirkzonen

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

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

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In einem Umkreis von ca. 200 m (Wirkzone II – gemäß HzE) befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM30000HWI00500 – Boddengewässer mit Verlandungsbereichen – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 100 m
- NWM09982 – Gebüsch/ Strauchgruppe – nördlich des Plangebietes, Entfernung ca. 90 m

Wie unter Punkt ausgeführt, werden unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und die Nutzung von keinen mittelbaren Beeinträchtigungen ausgegangen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer mit artesischer Quelle, der über ein Rohrsystem sowie einem Graben / Ablauf in die Kirche see mündet. Mittelbare Beeinträchtigungen durch die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 38 sind auszuschließen, da dieses Gewässer durch eine Reihe von Bäumen von dem Plangebiet abgeschirmt wird. Zudem sind im westlich des Gewässers gelegenen Geltungsbereich die Hausgärten der Einfamilienhäuser geplant. Als anthropogene Vorbelastung ist außerdem die vorhandene Erschließungsstraße zu nennen, die südlich an das Gewässer grenzt sowie die jahrelange Nutzung als Weideflä-

che durch Schafe. Das gelegentliche Befahren der Weide mit dem Trecker um die Tiere zu versorgen unterstreicht die bereits anthropogene Vorbelastung ebenso.

Da die Planung in der bestehenden Ortslage Niendorf erfolgt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges, um eine Nachverdichtung der bestehenden Baulücken sowie die Überplanung des ehemaligen Bauernhofes. Zudem erfolgt im Norden der Ortslage eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie nahe der Kirchsee, im Westen des Plangebietes, eine Naturschutzstation. Aktuell werden die zu überplanenden Flächen überwiegend als Rasenbereiche, geringfügig als Acker-, und Nutzgartenfläche und im Norden als verwilderte Parkanlage bzw. Brachfläche charakterisiert. Aufgrund der Arrondierung und Nachverdichtung werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Die Kirchsee ist durch die geplante Arrondierung der Ortslage Niendorf nicht betroffen. Auch mittelbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die im Norden der Ortslage gelegene geschützte Strauchgruppe. Diese liegt entlang der Zufahrtsstraße des Poeler Forellenhofes, sodass eine anthropogene Vorbelastung vorhanden ist.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

**Tabelle 4:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	21 565
Versiegelung	4441
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>26 006 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

#### 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

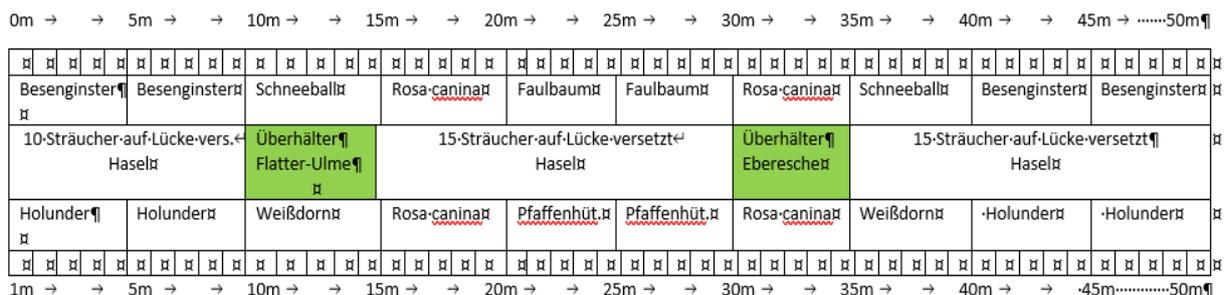
##### *Interne Kompensationsmaßnahme*

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, auf dem Flurstück 9/9, Flur 1 befindet sich eine ca. 1,6 ha große, derzeit als Weide genutzte Freifläche. Diese soll mit unterschiedlichen Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden, die gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme für die geplante Bebauung sowie als Ausgleich für die Baumfällungen dient.

Bei der Auswahl der standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten wurde dem Hinweis der UNB gefolgt, sich zur Informationsbeschaffung an die im Bund der Garten-Baumschulen und Bund der Baumschulen BdB e.V. organisierten Mitgliedsbetriebe zu wenden. Dazu wurden vier Mitgliedsbetriebe kontaktiert, die sich eher östlich im Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (2012), Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, S. 8) befinden. Nach einem Vorort-Termin und Absprache mit Frau Hinrichs von den Ostsee-Baumschulen Volker Hinrichs & Co. KG ist der Hauptkatalog der Firma als Grundlage für die Zusammenstellung der heimischen und standortgerechten Baum- und Pflanzliste herangezogen worden. Frau Hinrichs verwies in dem Katalog auf die Seiten 424 bis 427 „Gebietseigene Gehölze“ sowie die Tabelle 2 „Artenliste für Pflanzungen in der freien Landschaft mit der Zuordnung gemäß Spalte „Vorkommensgebiet 1“.

### Anlage von Feldhecken (KMI-1)

Auf dem Flurstück 9/9, Flur 1 der Gemarkung Niendorf erfolgt die Anpflanzung von zwei Feldhecken gemäß den Maßgaben der Hinweise der Eingriffsregelung (Neufassung von 2018) Anlage 6 Maßnahme 2.21. Es ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzverband für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite von Hecke 1 beträgt 7,0 m, die Länge der Hecke beträgt 50 m, Hecke 2 ist mindestens 7,0 m breit und 60 m lang. Dabei ist beidseitig ein Saum von 2 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden (siehe unten stehende Abbildung sowie die Pflanzliste). Der Pflanzabstand der Sträucher im Verband beträgt 1,0 m x 1,5 m. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2 malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.



Schematische Darstellung der anzupflanzenden Hecke

Pflanzliste:

Sträucher: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*)  
Hochstämme: Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Maßnahme (Nr.)	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m <sup>2</sup> KFÄ
Anlage von Feldhecken (2.21) (KMI-1)	770 (7*50 + 7*60)	2,5	0,5	963
				<b>963</b>

Renaturierung von Fließgewässerabschnitten (KMI-2)

Auf dem Flurstück 9/9, Flur 1 der Gemarkung Niendorf befindet sich im Südosten der Fläche ein kleines Gewässer. Es ist davon auszugehen, dass der Zufluss des Gewässers artesisch erfolgt. Die tägliche Zuflussmenge beträgt jahreszeitlich und meteorologisch abhängig 6-40 m<sup>3</sup>, was durch Langzeitmessungen am Ablauf des Gewässers nachgewiesen werden kann. Aus diesem Grund ist sichergestellt, dass es sich um ein Fließgewässer handelt.

Das Gewässer ist zurzeit mit einem Rohrsystem > 10 m mit dem Ablauf / Graben Richtung Kirchsee verbunden.

Bei der Renaturierung von Fließgewässerabschnitten muss ein Renaturierungsplan einschließlich eines Pflege- und Entwicklungsplanes vorgelegt werden. Dabei dürfen bei Entrohrungen keine negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt angrenzender wertvoller Biotop (insbesondere Feuchtgebiete) auftreten. Es ist zudem eine Schaffung naturnäherer Strukturen der Sohle und im Uferbereich (Strömungslenker, Steinpackungen, Totholz, strukturreiche Böschung mit wechselnden Böschungsneigungen bei Prall- und Gleithang) vorzunehmen. Eine durch bisherige Gewässerunterhaltung verursachten Aufhöhungen der Uferbereiche sind zu beseitigen. Bei der Böschungsgestaltung wird die Böschungsvariante 10 m (einseitig, nördlich des Ablaufes) gewählt. Es erfolgt eine Bepflanzung entlang des Ablaufes mit Einzelbäumen und evtl. teilweiser Feldhecke, der dauerhaft nutzungsfrei bleibt. Insbesondere ist die ökologische Durchgängigkeit wiederherzustellen. Die vorhandene Verrohrung ist von derzeit 10-12 m auf 3-4 m zu verkürzen. Ebenso ist die dauerhafte Funktionalität der Maßnahme durch Anpassung oder Einstellung einer routine- und regelmäßigen Gewässerunterhaltung (Dokumentation und Festsetzung im Gewässerunterhaltungsplan bzw. in der wasserrechtlichen Genehmigung des Vorhabens) zu gewährleisten.

Gemäß den Ausführungen der HzE werden für Kompensationsmaßnahmen bei denen im betreffenden Gewässerabschnitt ein guter ökologischer Zustand gemäß WRRL erreicht wird ein Lagezuschlag von 25% vergeben. Der Lagezuschlag bezieht sich auf die Grundbewertung einschließlich der Zusatzbewertung. Da bei der Renaturierungsmaßnahme des artesischen Gewässers inklusive des Ablaufs/ Grabens gemäß den Bestimmungen der WRRL in Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2000/60/EG ein guter ökologischer Zustand erreicht werden soll, wird die Zusatzbewertung berücksichtigt.

Maßnahme (Nr.)	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m <sup>2</sup> KFÄ
Renaturierung von Fließgewässerabschnitten (4.11) (KMI-2)	100*12 (Graben)	5 (+1,25)	0,5	3750
	20*12 („Teich“)			750
				<b>4500</b>

**Gesamte Punktzahl der internen Kompensationsmaßnahmen:**

Maßnahme (Nr.)	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m <sup>2</sup> KFÄ
Anlage von Feldhecken (KMI-1) (7m*50m, 7m*60m) (2.21)	770 (7*50 + 7*60)	2,5	0,85	1636
Renaturierung von Fließgewässerabschnitten (KMI-2) (4.11)	1440	5 (+1,25)	0,5	4500
<b>Gesamtpunktzahl:</b>				<b>6136</b>

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 19 870 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch die externe Kompensationsmaßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ auf der Ostseebad Insel Poel, im Ortsteil Vorwerk, beglichen.

*Externe Kompensationsmaßnahme*

Am nordöstlichen Bereich der Ostseebad Insel Poel, in der Ortslage Vorwerk, befindet sich angrenzend zu den Salzwiesen, überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Für die Kompensation des Eingriffs soll ein Teil der Ackerfläche in Grünland (extensive Mähwiesen) umgewandelt werden.

Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (KME 1)

Für die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen wird in der Gemarkung Vorwerk, Flur 1, Flurstück 4/2 die betriebseigene, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche von der NPZ zur Verfügung gestellt und dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen.

Die geplante Umwandlung von Ackerfläche soll nach *Maßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“* nach der HzE 2018 durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese vorgenommen werden. Dabei gelten folgende Anforderungen, die bei Umsetzung der Maßnahme zu beachten sind.

Die Fläche muss vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt worden sein. Der Ackerbiotop hat eine Bodenwertzahl von max. 27 bzw. gehört zum Biotopverbund, liegt am Gewässerrandsteifen, wird *als Puffer zu geschützten Biotopen* umgesetzt oder wird zur Förderung von Zielarten errichtet. Weiterhin ist ein Umbruch und eine Nachsaat unzulässig. Walzen und Schleppen sind innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 15. September sowie generell der Einsatz von Düngermittel und PSM untersagt. Die Ersteinrichtung hat durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) zu erfolgen. Die Mindestbreite der Kompensationsmaßnahme beträgt 10 m und die Mindestflächengröße 2 000 m<sup>2</sup>. Zur Unterhaltungspflege ist zu beachten, dass die Mahd bzw. die Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 1. Juli stattfinden darf. Außerdem

ist die Fläche, je nach Standort, einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu mähen. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden. Die Entwicklungspflege erfolgt durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. und 5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober inklusive Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe sollte 10 cm über der Geländekante liegen sowie mithilfe eines Messerbalkens erfolgen.

Es muss ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan vorgelegt werden in denen die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle aufgelistet sind.

Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.



Externe Kompensationsmaßnahme KME-1 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ in der Gemarkung Vorwerk, Ostseebad Insel Poel (Quelle: Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020)

Gemäß den Ausführungen der HzE werden für Maßnahmen innerhalb von Natura 2000-Gebieten ein Lagezuschlag von 10 % vergeben. Der Lagezuschlag bezieht sich auf die Grundbewertung einschließlich der Zusatzbewertung. Da sich die Kompensationsmaßnahme im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) befindet, wird der Lagezuschlag bei der externen Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen) angewendet.

Maßnahme (Nr.)	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m <sup>2</sup> KFÄ
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (2.31) (KME-1)	10 600	Mahd nicht vor dem 01.09. 4 (+0,4)	0,5	23 320

Multifunktionaler Gesamteingriff: 19 870 m<sup>2</sup>

Kompensationsmaßnahmen: 23 320 m<sup>2</sup>

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 3 450 m<sup>2</sup>.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.

Es erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Baum- und Artenschutz. Hierbei ist vorrangiges Ziel den Großteil des vorhandenen Baumbestands zu erhalten und die dort vorkommenden Arten (v. a. Vögel und Fledermäuse) zu schützen (siehe Ausführungen zu geschützten Bäumen und SG Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Dazu wurden zwei Artenschutzrechtliche Fachbeiträge (AFB) sowie ein Kurz-Gutachten über den Baumbestand erarbeitet.

### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 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. 38 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 befindet sich mittig auf der Ostseeinsel Poel, am östlichen Ufer der Kirchsee, etwa 1,5 km südlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,5 km nördlich von Fährdorf. Es umfasst die Ortslage Niendorf mit rund 7 ha und wird begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten durch die Landesstraße L121 sowie Ackerflächen und im Süden und Westen ebenfalls durch Ackerflächen. Die Flächen der zu überplanenden Bereiche sind im wesentlichen Bestandteil der bestehenden Ortslage und lassen sich als artenarmen Rasenbereich, Nutzgarten sowie als Ackerfläche beschreiben. Die im Norden der Ortslage befindliche Flächen sind als verwilderte bzw. ausgelassene Parkfläche mit zahlreichen Einzelbäumen sowie als Brachfläche kartiert worden.

Ziel des Bebauungsplanes ist, neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke innerhalb Niendorfs, die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung und eine Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige. Hierdurch entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammengehörende Siedlung. Zudem wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert. Zudem erfolgt im Westen des Plangebietes, nahe der Kirchsee, eine wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Ausnahme bilden hier die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete auf der Insel Poel.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura 2000-Gebieten ist nicht vorhanden.

Parallel mit dem Entwurf wurden eine FFH-/ bzw. SPA-Vorprüfung erarbeitet. Es wurden bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele des jeweiligen Natura 2000-Gebietes betrachtet und bewertet. Im Ergebnis werden erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen, so dass eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG zum Vorhaben nicht erforderlich ist. Grundlegende Argumentation ist, dass es sich im Wesentlichen

um die Überplanung einer bestehenden Ortslage handelt und somit Vorbelastungen bestehen. In den Prüfungen wurde auf die Erweiterung der Bebauung im Südwesten der Ortslage eingegangen. Dabei wurden die relevanten Wirkfaktoren auf der Ebene der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt.

In der Ortslage Niendorf sind eine Vielzahl von Einzelbäumen vorhanden, die teilweise nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Landesrecht (§ 18 NatSchAG M-V) oder der kommunalen Baumschutzsatzung geschützt sind. Bei der Überplanung der Ortslage wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt und eine Beseitigung auf ein geringes Maß reduziert.

Des Weiteren sind entlang der Landesstraße (L 121) gesetzlich geschützte Allee-bäume (§ 19 NatSchAG M-V) vorhanden. Diese bleiben mit Umsetzung der Planungsziele vollständig erhalten. Auf die Verbotstatbestände der Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche wird hingewiesen. Die Wurzelschutzbereiche (= Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gemäß § 29 NatSchAG M-V geschützten 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Kirchsee.

Teilweise ist die Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Arrondierung und Nachverdichtung der bestehenden Ortslage. Auf dem Gelände des alten Bauernhofes im Norden des Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde ein "Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität", rund um die Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige, zu schaffen. Dieses soll die Ortslage komplettieren, den Ortseingang, von Kirchdorf kommend, definieren und eine Verbindung zwischen Ortslage und Natur erzeugen. Darüber hinaus soll das "Quartier" Wohnraum für verschiedene Ansprüche bereithalten, wodurch eine Nutzungsdynamik gewährleistet und somit einem unbelebten Ortseingang vorgebeugt wird. Neben der Sicherung der Dauerwohnfunktion, der Verdichtung sowie der Arrondierung sieht das städtebauliche Konzept im Westen der Ortslage eine wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation vor. Die Forschungsstation dient der Lage der Insel Poel innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ (HzE) dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Versiegelungen durch die bestehende Bebauung und der Verlust von überwiegend artenarmer Rasenfläche, Acker- und Nutzgartenfläche sowie der im Norden befindlichen Park- bzw. Brachfläche wurde berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Im Nordwesten des Planbereiches steht eine etwa 1,6 ha große Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Auf dieser Fläche werden nach Maßgabe der HzE 2018 unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt, um den Eingriff zu minimieren und die zu fällenden Bäume auszugleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Maßnahme auf der Insel Poel beglichen.

Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes durch die Überplanung der Ortslage Niendorf im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde ein Artenschutzbericht durch das Gutachterbüro Umweltplanung Enderle mit Sitz in Schwerin (erstellt am 28.08.2020) erarbeitet. Dieser Artenschutzrechtliche Fachbeitrag basiert auf einer Potentialabschätzung. Aufgrund der gegebenen naturräumlichen Bestandssituation wurde eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien sowie Käfer festgestellt. Es erfolgte eine Abprüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 für diese Artengruppen mit der Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzquartieren) für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Für die Gebäudeabriss im Bereich des ehemaligen Bauernhofes erfolgte eine gesonderte artenschutzfachliche Begutachtung durch das Gutachterbüro Martin Bauer mit Sitz in Grevesmühlen (erstellt am 20.05.2020). Durch die Gebäudeabriss liegt eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) vor. Laut gutachterlicher Aussage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 für die benannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

Da ein Zeitpunkt für den Abriss der Gebäude noch nicht feststeht und somit eine Besiedlung in der Zwischenzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine ökologische Baubegleitung für Gebäude mit potentieller Habitatsignung festgesetzt. Somit können für den Gebäudeabriss Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden.

## **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

.....  
Richter, Bürgermeisterin