

Gemeinde Blowatz

BL/281/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Vorentwurf)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 26.07.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Gepiante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Blowatz (Vorberatung)	16.08.2022	N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	01.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 12.09.2022

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

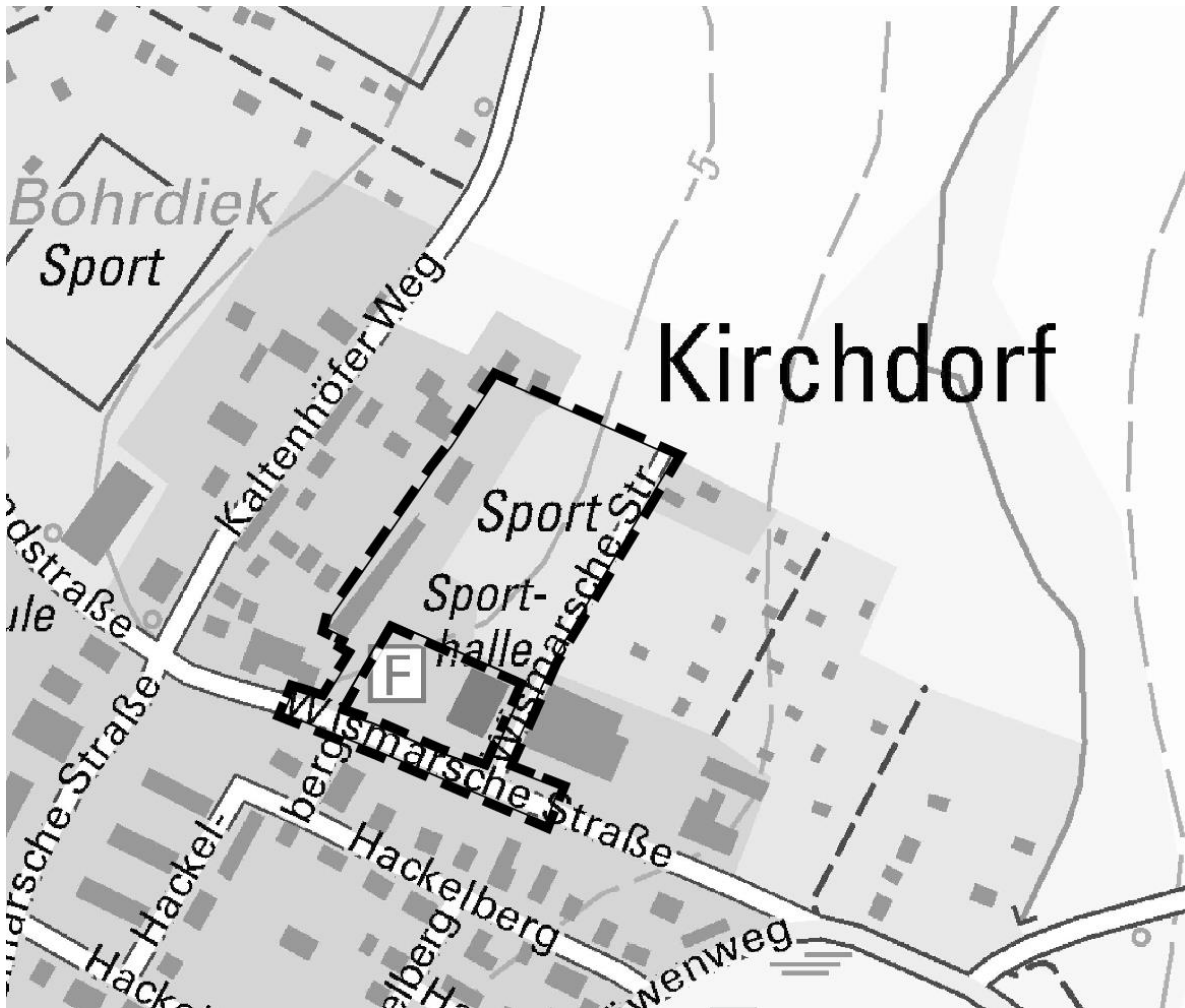
Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Anschreiben Stellungnahme (7) (nichtöffentlich)
2	vB13_Vorentwurf Plan M1-750 (öffentlich)
3	vB13_Begründung_Vorentwurf (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf“

umfassend die Flurstücke 215/19 (teilweise) und 216 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Kirchdorf, begrenzt im Süden von der „Wismarschen Straße“ und öffentlichen Gebäuden, im Osten von Kleingärten, Grünland, Wohnbebauung und einem Verbrauchermarkt, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Westen von Wohnbebauung

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 04.07.2022

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	14
2.5 Flächenbilanz.....	14
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	15
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	16
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	17
5. Immissionsschutz.....	17
6. Sonstiges.....	18
Teil 2 - Umweltbelange	19
1. Einleitung.....	19
1.1 Allgemeines	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebiets.....	19
1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
2.1 Fachgesetze	20
2.2 Fachplanungen	21
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	23

3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
3.1	Schutzgut Mensch	24
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	26
3.3	Schutzgut Boden.....	40
3.4	Schutzgut Wasser.....	40
3.5	Schutzgut Fläche	41
3.6	Schutzgut Luft und Klima	42
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	42
3.8	Schutzgut Landschaft	43
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	44
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	45
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	45
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	46
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
5.	Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	47
6.	Planwirkungen	52
7.	Referenzliste der verwendeten Quellen	54

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.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie für die Schaffung von Baurechten für Wohngebäude innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes bzw. Allgemeiner Wohngebiete auf dem ehemaligen Sportplatz in der Ortslage Kirchdorf. Die Nutzungen der Plangebietsflächen wurden aufgegeben. Die im östlichen Geltungsbereich befindlichen Gebäude stehen leer. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 die brachliegenden Flächen in besondere Wohnnutzungen zu überführen und somit eine Wiedernutzbarmachung der Flächen zu bewirken.

Das Planungsziel wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2015 für den Bebauungsplan Nr. 32 für einen ursprünglich umfangreicheren Geltungsbereich verfolgt. Aufgrund von geänderten Voraussetzungen bezüglich des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 am 11.05.2020 aufgehoben. Die aktuellen Planvorhaben der Gemeinde sollen dementsprechend in einem geänderten Geltungsbereich, der nur den ehemaligen Sportplatz umfasst, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 realisiert werden.

Die Gemeinde erstellte 2017 in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einen Rahmenplan zur Positionierung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Gemäß der Bestandsanalyse zur Altersstruktur erfuhr der Anteil der über 60-Jährigen im betrachteten Zeitraum (1990 – 2015), im Vergleich zu den anderen Altersgruppen, einen höheren Zuwachs. Der demografische Wandel ist folglich auch in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erkennbar. Die Gemeinde möchte auf den demografischen Wandel reagieren und die Schaffung von Wohnraum für ältere Generationen fördern. Dies ist auch ein Ziel des Rahmenplanes. Als Maßnahme wird im Rahmenplan die Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum erörtert. Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 32 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Regelung einer Errichtung für altengerechten Wohnraum auf dem ehemaligen Sportplatz, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 weiterverfolgt wird, ist bereits Bestandteil des Rahmenplanes.

Da das Vorhaben des altersgerechten Wohnens im Zentrum des Hauptortes der Insel aufgrund der Größe des Baukörpers ortsbildprägenden Charakter hat, hat sich die Gemeinde für die Umsetzung der Planungsziele in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden. Die gemeindliche Einflussnahme auf die konkrete Gestaltung der Baukörper ist bei üblichen Bebauungsplänen aufgrund der gesetzlichen Beschränkung auf den Inhalt des § 9 Abs. 1 BauGB sehr begrenzt. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des begleitenden Durchführungsvertrages ist die Bindung an § 9 BauGB aufgehoben. Die Gemeinde

sichert sich damit eine Mitwirkungsmöglichkeit hinsichtlich Gestaltung und zeitlicher Umsetzung des Vorhabens. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden darüber hinaus auch wirtschaftliche Risiken der Gemeinde minimiert.

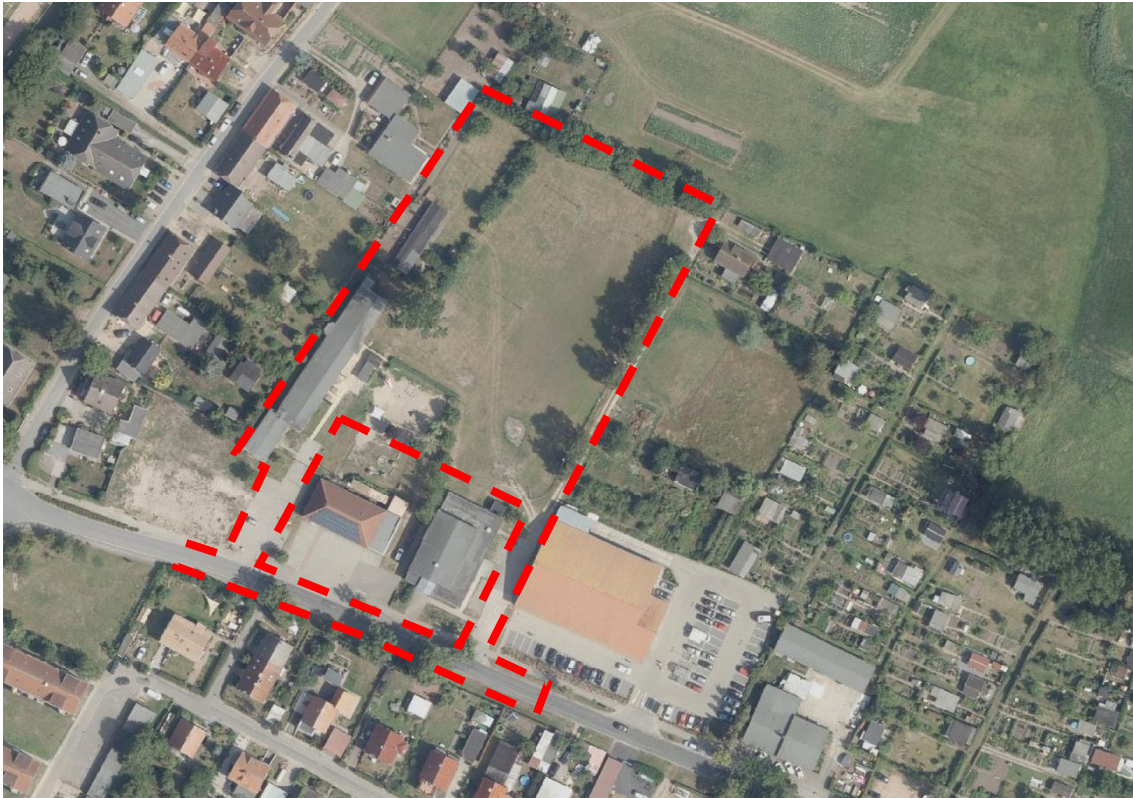
Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, welcher - wie bereits eingangs erläutert - der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters des Plangebietes entscheidet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Damit verfügt die Insel über eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Wismar.

Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen rückwärtig der Feuerwehr und der Sporthalle in der „Wismarschen Straße“ in Kirchdorf. Der Geltungsbereich bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen des ehemaligen Sportplatzes, der Kindertagesstätte sowie einen brachgefallenen Bereich. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der „Wismarschen Straße“ und öffentlichen Gebäuden, im Osten durch Kleingärten, Grünland, Wohnbebauung und einem Verbrauchermarkt, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Westen von Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha mit den Flurstücken 215/19 (teilweise) und 216 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Kirchdorf.



Luftbild des Plangebietes in der Ortslage Kirchdorf, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 von einer Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche geändert. Im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO steht den Grundzügen der Planung nicht entgegen, da es sich bei dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ um eine Wohnnutzung handelt. Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte, Maßstab 1:10.000, vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn, Wismar, vom 03.12.2021 verwendet.

6

Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten der Region Westmecklenburg. Der Hauptort, der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Kirchdorf wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und Oberzentrums Schwerin dargestellt. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 121 an das regionale Straßennetz angeschlossen. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt die Insel Poel im RREP WM, wegen der Zugehörigkeit zu Natura 2000-Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar.

Im RREP WM besitzen die Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine zentralörtliche Funktion. Daher ist laut RREP WM die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Kirchdorf. Es erstreckt sich auf Flächen nördlich der „Wismarschen Straße“. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten sowie ein Wohngebäude. Im Südosten ist ein Discounter mit dazugehörigen Stellplätzen angesiedelt. Südlich des Plangebietes, direkt an der „Wismarschen Straße“ befinden sich eine Sporthalle, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und das Haus des Gastes. Westlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung als Sportplatz, der als Rasenplatz hergestellt wurde. Westlich im Plangebiet befinden sich zwei langgestreckte Klinkergebäude mit flachgeneigtem Satteldach, die zum einen eine Kindertagesstätte und zum anderen die Gemeindebibliothek beherbergten. Die Nutzungen wurden aufgegeben. Die Gebäude stehen seit einiger Zeit leer. Die Kindertagesstätte nutzte im Plangebiet befindliche Freiflächen als Spielplatz, auf dem auch Spielgeräte vorhanden sind. Der Bereich vor der Bibliothek ist mit Hecken- und Einzelbaumstrukturen vom Areal des ehemaligen Sportplatzes abgegrenzt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet eine Baumreihe, die sich im westlichen Teil aus kleineren Kopfweiden und im östlichen Teil aus Feldahorn zusammensetzt. Ebenso sind Birken als östliche Abgrenzung des ehemaligen Sportplatzes vorhanden. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes grenzt ein Wohngebäude mit Gartenflächen an. Das Wohngebäude wird über einen unbefestigten Weg, der östlich der Birken verläuft, verkehrlich erschlossen. Der unbefestigte Weg ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein typisches Einfamilienhaus mit Klinkerfassade sowie steilgeneigtem Satteldach.

Direkt an der „Wismarschen Straße“ dienen die Flächen im Plangebiet als Zufahrt und Stellplätze für die Sporthalle bzw. das Haus des Gastes sowie ehemals für die Kindertagesstätte und Bibliothek. Die Flächen sind versiegelt und werden derzeit über einen Zaun zur ehemaligen Sportplatzfläche abgegrenzt.



Südwestliche Zufahrt zum Plangebiet, eig. Aufnahme



Blick aus Südwesten auf das Plangebiet, eig. Aufnahme



Südöstliche Zufahrt zum Plangebiet, eig. Aufnahme



Blick aus Nordosten auf das Plangebiet, eig. Aufnahme

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es, sowohl Wohnraum für Familien als auch für altersgerechtes Wohnen bereitzustellen.

Ein wichtiger Aspekt zur baulichen Entwicklung in Kirchdorf ist die Tatsache, dass Kirchdorf einen der räumlichen Schwerpunkte der Wohnfunktion im Gemeindegebiet darstellt. Mit der Überplanung dieses Bereiches wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes hinter der Feuerwehr sowie direkt westlich angrenzende, mit zwei Gebäuden überbaute Flächen werden nicht mehr genutzt. Diese bieten sich, auch aufgrund der zentralen Lage in Kirchdorf, für eine Wohnbebauung an.

Rund 150 m westlich des Plangebietes ist in den vergangenen Jahren der Hauptsportplatz für Schulsport sowie Turnierveranstaltungen errichtet worden. Der ehemalige Standort des Sportplatzes erfüllte aufgrund der Dimensionierung nicht mehr den aktuellen Standards für Sportplätze. Darüber hinaus wurden auch die Nutzungen der beiden westlichen Gebäude aufgegeben. Die ehemalige Kindertagesstätte und die Gemeindebibliothek wurden umgesiedelt. Die Kindertagesstätte hat aufgrund von Kapazitätenmangel im Umfeld der Regionalen Schule der Gemeinde einen neuen Standort entwickelt. Die Gemeindebibliothek fand in dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Haus des Gastes neue Räumlichkeiten.

Innerhalb des Plangebietes soll altengerechter Wohnraum in Form von einer kompakten Wohnanlage als auch Grundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung bereitgestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher über die Zufahrten von der „Wismarschen Straße“ aus gesichert. Die westlich gelegene Zufahrt („Planstraße A“) dient der Erschließung von Stellplatzanlagen sowie von Rettungsfahrzeugen für die altersgerechte Wohnanlage. Über die östliche Zufahrt werden die bestehenden Stellplätze der Sporthalle erreicht. Durch die Erweiterung bzw. den Ausbau („Planstraße B“) der „Planstraße A“ werden die künftigen Grundstücke mit der Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie die altengerechte Wohnanlage verkehrlich erschlossen. Mit dem Ausbau des derzeit unbefestigten Weges wird zudem über die „Planstraße D“ die verkehrliche Erschließung des bestehenden, nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäudes gesichert.

Um einen behutsamen Übergang der zukünftigen städtebaulichen Strukturen zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten wird das Plangebiet im Norden eingegrünt. Teile der vorhandenen Einzelbäume können somit erhalten bleiben. Die Eingrünung wird im Nordwesten des Plangebietes fortgeführt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete verfolgt die Gemeinde das Ziel den Wohnstandort in zentraler Lage weiter zu stärken. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes als ehemaliger Sportplatz möchte die Gemeinde gerade aufgrund des ausreichenden Vorhandenseins von Anlagen für sportliche Zwecke westlich des Geltungsbereiches eine Ansiedlung solcher Nutzungen vermeiden. Für die anderen ausgeschlossenen Nutzungen gibt es darüber hinaus bereits ausreichende andere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes. Diese Nutzungen würden zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe des Allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen zulässig. Unter altersgerechtem Wohnen wird hier eine barrierearme Wohnform mit niedrigschwelligen

Unterstützungsleistungen, die das Alltagsleben im Alter erleichtern, verstanden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Hauptort Kirchdorf der Gemeinde. Das städtebauliche Umfeld ist neben Wohnnutzungen von Nahversorgungseinrichtungen sowie medizinischen Einrichtungen geprägt. Die Gemeinde verfolgt mit dem Sonstigen Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ das Ziel der Nachfrage nach barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum, in zentraler Lage des Gemeindegebietes zu entsprechen. Die bestehenden Nutzungen der Nachbarschaft begünstigen zudem die Errichtung einer altengerechten Wohnanlage.

Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das wohnbauliche Umfeld des Plangebietes ist größtenteils von Dauerwohnungen geprägt. Um den Hauptort Kirchdorf weiterhin auch als Ortsteil für Dauerwohnende zu fördern wird die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen. Wohnraum für touristische Zwecke wird an anderen Standorten in der Gemeinde ausreichend vorgehalten. Mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ im Süden des Geltungsbereiches würde bei einer Errichtung von Ferienwohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein Nutzungskonflikt einhergehen. Eine ständig wechselnde Nachbarschaft würde das Wohnumfeld des Sonstigen Sondergebietes „Altengerechtes Wohnen“ beeinträchtigen. Wiederkehrende Begegnungen würden entfallen und die Lebensqualität der in dem Sonstigen Sondergebiet wohnenden Menschen minimieren. Zudem würde bei der Nutzung von Ferienwohnungen auch die Wohnruhe des gesamten Plangebietes aufgrund des gehäuften, touristischen Verkehrs beeinträchtigt werden.

Für die Baugebiete wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,3 m über dem Bezugspunkt (mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche) festgelegt. Die Sockelhöhe wird festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Baukörper in Bezug auf die Höhenlage mit den baulichen Strukturen der Umgebung und der „Wismarschen Straße“ zu erhalten. Mit der Festsetzung zur maximalen Sockelhöhe wird die Höhenlage der Eingänge und Fenster des Erdgeschosses, somit auch die äußere Gestalt der Gebäude geregelt. Die Festsetzung bezieht sich hierbei auf die Sockelhöhen der Nachbarbebauung.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die maximale Firsthöhe 8,50 m. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) beträgt die maximale Firsthöhe 13,50 m. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Durch die Differenzierung der festgesetzten Firsthöhen soll eine den zukünftigen Nutzungen sowie des bestehenden Umfeldes entsprechende Höhenentwicklung gewährleistet werden. Die festgesetzte Firsthöhe der Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an den Bestandhöhen der Wohnbebauung westlich sowie nordöstlich des Plangebietes. Durch die geringere Firsthöhe wird zudem ein behutsamer baulicher Übergang in die nördlich angrenzende, freie Landschaft geschaffen. Das südliche Bebauungsumfeld ist von höheren Bebauungen geprägt. Die festgesetzte Firsthöhe des Sonstigen Sondergebietes orientiert sich ebenfalls am baulichen Bestand und fügt sich somit in die bestehenden Strukturen ein.

Um einen behutsamen Übergang der baulichen Strukturen zum Landschaftsraum zu gewährleisten werden die Allgemeinen Wohngebiete (WA) zudem mit einer Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) wird

die Anzahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt. Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Gebäudehöhen der Umgebung. Da das Sonstige Sondergebiet in Nachbarschaft zu weiteren größeren, mit dem städtebaulichen Umfeld verträglichen Gebäuden geplant ist, ist hier eine höhere Anzahl an Vollgeschossen verträglich.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Maß vom maximal 1,0m zulässig. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich das zukünftigen Plangebiet topografisch in die vorhandene Geländestruktur einbindet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von drei Baufeldern über Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Norden des Geltungsbereiches werden mit zwei Baufeldern über Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder sind straßenraumbegleitend mit einem größtmöglichen Erhalt der nördlichen Baumstrukturen festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ (SO) wird die überbaubare Fläche über ein Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt. Um das geplante Bauvorhaben einer altengerechten Wohnanlage des Vorhabenträgers zu realisieren, wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Grenzabstand von 3,0 m entlang des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes. Die östliche Baugrenze orientiert sich hierbei an der südlich angrenzenden Gebäudeflucht der Sporthalle. Die westliche Baugrenze nimmt die Gebäudefluchte der Bestandsgebäude auf. Aufgrund des westlich angrenzenden Gartenlandes der Wohngebäude und der nördlich entstehenden, neuen Allgemeinen Wohngebiete orientieren sich die Baugrenzen mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m zu den bestehenden bzw. zukünftigen Flurstücksgrenzen. Die gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche der künftigen Baugrundstücke wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine, dem städtebaulichen Umfeld angepasste, aufgelockerte Bebauungsstruktur vorgesehen. Aufgrund dessen wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen GRZ von 0,4 verfolgt die Gemeinde zudem das Ziel, einen behutsamen, baulichen Übergang in die nördlich angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten.

Die städtebauliche Nachbarschaft des Sonstigen Sondergebietes weist Richtung Süden verdichtete Bebauungsstrukturen auf. Um auf die Bestandsbebauung südlich des Geltungsbereiches zu reagieren und gleichzeitig das geplante Vorhaben des altengerechten Wohnens zu realisieren, wird für das SO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den Allgemeinen Wohngebieten erachtet die Gemeinde die zulässige GRZ von 0,5 als angemessen.

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem

Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Mit der Zulässigkeit der offenen Bauweise wird das städtebauliche Ziele der Schaffung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur unterstützt.

Für die geplante altengerechte Wohnanlage liegt ein konkretes Bebauungskonzept vor. Um dieses auch planungsrechtlich zu sichern wird für das Sonstige Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind innerhalb des SO bis zu einer Länge von 68 m zulässig. Um parallel den Nachbarschutz zu gewährleisten gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist für die Baugrundstücke 01, 03, 04 und 0,5 die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Mit der Festsetzung soll ein, dem nachbarschaftlichen Wohnumfeld ansprechendes Ortsbild gesichert werden. Aufgrund der angedachten Grundstückszuschnitte gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Baugrundstücks 02 ist dies von der Festsetzung aufgenommen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind auf den privaten Baugrundstücken als überdachte oder nicht überdachte Pkw-Stellplätze herzustellen. Zulässig ist auch der Anbau einer weiteren Nebenanlage (z.B. Schuppen) an den Carport. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Anwohnerverkehr freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze für das Sonstige Sondergebiete (SO) sowie für Besucherverkehr sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Durch die Festsetzung wird der ruhende Verkehr im Plangebiet gebündelt und ziellose Parkplatzsituationen vermieden. Mit der Festsetzung wird zudem ein ansprechendes Ortsbild gewahrt.

Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien

Aus energiepolitischen Gründen sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiete „Altengerechtes Wohnen“ (SO) bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der altengerechten Wohnanlage um dies auch planungsrechtlich zu sichern wird von der Gemeinde die Festsetzung getroffen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften dienen der Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Kirchdorf, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Dachlandschaft der wohnbaulichen Nachbargebäude ist von steil geneigten Satteldächern geprägt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 45° zu errichten. Dächer als Pultdächer sind mit einem Neigungswinkel zwischen 10° und 20° zulässig. Die Dachneigung von untergeordneten Dachflächen und von Nebenanlagen können abweichen.

Aufgrund der zulässigen Drei-Geschossigkeit sind in dem Sonstige Sondergebiet (SO) die Hauptdächer als Flachdächer oder flach geneigtes Sattel- oder Zelt Dach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig. Die Festsetzung der geringen Neigungswinkel ermöglicht, trotz der zulässigen drei Vollgeschosse, ein behutsames Einfügen in die bestehende Dachlandschaft.

Um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauungen in den Bestand zu gewährleisten, orientiert sich die Dachgestalt an der Umgebung. Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende anthrazitfarbene Beton- oder Tonpfannen zulässig. Als Dacheindeckung für alle Dächer sind extensive Gründächer mit einer Aufbauschicht von mindestens 10 cm zulässig. Die Festsetzung zur Dachmaterialität bezieht sich auch auf die Dächer des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes. Mit der Zulässigkeit von Gründächern verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Mikroklima zu fördern.

Es sind auf den Hauptdachflächen nur Flachdachgauben zulässig. Die Dacheindeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die einzelnen Dachgestaltungen in sich stimmig sind und ein einheitliches Ortsbild gewahrt wird.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus energiepolitischen Gründen generell zulässig. Um Blendwirkungen für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von roten, rotbraunen und rotbunten Klinkern, Ziegeln, geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Ebenso ist die Kombination der genannten Materialien zulässig. Um eine Blendwirkung weiter auszuschließen, ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von den oben genannten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, sind unzulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und somit zur besseren Einsicht der öffentlichen Verkehrsräume sind Einfriedungen der Baugrundstücke auf den zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zur Sicherung eines ansprechenden Wohnumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Ein- und Ausfahrten, die an die „Wismarsche Straße“ anschließen. Die westlich gelegene Ein- und Ausfahrt („Planstraße C“) dient weiterhin der Zufahrt zu den Stellplätzen des Haus des Gastes. Zudem wird die „Planstraße C“ im Bereich des SO ausgebaut und dient zukünftig auch der Erschließung einer Teilfläche für Stellplätze der altengerechten Wohnanlage. Die „Planstraße C“ stellt darüber hinaus einen weiteren Rettungsweg für die altengerechte Wohnanlage sicher. Über die östliche Ein- und Ausfahrt werden die Stellplätze an der Sporthalle erschlossen. Dieser Weg soll künftig weitergeführt und als Wohnweg („Planstraße A“) ausgebaut werden. Über die „Planstraße A“ werden die nördlich gelegenen Grundstücke für die künftige Wohnbebauung sowie die altengerechte Wohnanlage und ein Teil der zugehörigen Stellplätze erschlossen. Am Ende des Wohnweges ist die Herstellung einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Von der Wendeanlage werden die geplanten Wohnbebauungen über eine neue Stichstraße („Planstraße B“) erschlossen. Um weiterhin die verkehrliche Erschließung des bestehenden Wohngebäudes des Flurstücks 215/1 der Flur 2 zu gewährleisten, wird von der Wendemöglichkeit Richtung Norden die „Planstraße D“ ausgebaut.

Die festgesetzte 6,50 m breite „Planstraße A“ soll mit einer Fahrbahn und einem Fußweg ausgebaut werden. Ein 0,5 m breiter Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) östlich, parallel zur „Planstraße A“ dient als Abstandsgrün zu den östlich angrenzenden Grundstücken. Die Wendemöglichkeit im Norden der „Planstraße A“ ist ausreichend für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die an die Wendemöglichkeit anschließende „Planstraße B“ mit einer Breite von 5,25 m soll, genau wie die „Planstraße A“, als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Die von der Wendemöglichkeit Richtung Norden auszubauende „Planstraße D“ mit der Zweckbestimmung Zuwegung dient ausschließlich als Zuwegung des Flurstücks 215/1 der Flur 2 und ist mit einer Breite von 3,50 m ausreichend bemessen.

Die festgesetzte 6,00 m breite „Planstraße C“ mit der Zweckbestimmung Zuwegung ist bereits Größtenteils hergestellt. Der Bereich im Anschluss an die „Wismarsche Straße“ dient bereits jetzt der Erschließung der Stellplatzflächen für das Haus des Gastes. Der noch nicht hergestellte, nördliche Bereich der Verkehrsfläche soll fortgeführt werden. Die Straßenraumbreite ist ausreichend für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt ca. 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	2 616
Sonstiges Sondergebiet	5 753
Grünfläche	640
Verkehrsfläche	3421
Plangebiet Gesamt	12 430

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen mit dem Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der „Wis-marschen Straße“.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Aus-führungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Ent-sorgungsleitungen zu gewährleisten und um möglicherweise vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist im Vorfeld von Bau-arbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar zentral mit Trinkwasser erschlossen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wasser-sparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung ist über ein Vertragshydranten im Kreuzungsbereich des „Kaltenhöfer Weges“ und der „Strand-straße“ gesichert. Zudem befinden sich südlich des Plangebietes, auf dem Grundstück der Feuerwehr zwei Arbeitshydranten. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist sichergestellt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Kirchdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das an-fallende Schmutzwasser soll über neue Leitungen in den vorhandenen

Schmutzwasserkanal in der „Wismarschen Straße“ und dann in die Kläranlage in Kirchdorf abgeleitet werden.

Für das Plangebiet wurde 2020 ein Bodengutachten erstellt. Gemäß der geotechnischen Untersuchung ist eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet im Sinne der DWA-A 138 nicht möglich. Der anstehende Geschiebelehm bzw. -mergel ist als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig einzustufen.

In der „Wismarschen Straße“ existieren Regenwasserleitungen, die jedoch ausgelastet sind. Eine zusätzliche Einleitung ist laut dem zuständigen Ingenieurbüro nicht empfehlenswert. Als Alternative ist ein direkter Anschluss über die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Vorflut möglich.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über die Vorflut ist über ein Entwässerungskonzept zu klären. Die Ableitung des anfallende Niederschlagswasser wird im Rahmen des Entwurfes geklärt.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis AG sichergestellt.

Ein Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist in Kirchdorf nicht vorhanden. Die Heizungen werden vorwiegend mit Öl oder Flüssiggas betrieben. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen im Plangebiet nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz alternativer Energien zur Wärmeversorgung wie Solarenergie zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich und gemäß den örtlichen Bauvorschriften zulässig. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude beachtet werden.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

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

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

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden von dem Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm, den Lebensmittelmarkt, die Feuerwehr und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird über die neue „Planstraße A“ im Anschluss an die „Wismarsche Straße“ erschlossen. Die neue „Planstraße A“ dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes sowie in Verbindung mit der „Planstraße D“ dem nordöstlich angrenzenden, vorhandenen Wohngebäude. Das Verkehrsaufkommen wird sich dementsprechend auf die Anlieger des Plangebietes beschränken und ist daher zu vernachlässigen. Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die „Wismarsche Straße“, die eine Immissionsquelle darstellt. Die bestehenden Gebäude (Feuerwehr und Sporthalle) parallel zum Verkehrsraum der „Wismarschen Straße“ sind eine Abschirmung der auftretenden Immissionen auf das Plangebiet. Zudem wird aufgrund der Entfernung der „Wismarschen Straße“ von mindestens 45 m von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Für den Lebensmittelmarkt und die geplante Erweiterung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“ ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 bereits berücksichtigt. Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt, sodass keine weiteren Untersuchungen mehr erforderlich werden. Von einer Beeinträchtigung durch den Lebensmittelmarkt und dessen Erweiterung aufgrund von auftretenden Immissionen ist nicht mehr auszugehen.

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Gebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Die ortsansässige freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie eine Sporthalle. Die Erschließung der freiwilligen Feuerwehr erfolgt südlich, unmittelbar an der „Wismarschen Straße“ sowie die der Sporthalle zudem östlich über den vorhandenen Stichweg, der im Zuge des Bebauungsplanes als Wohnweg („Planstraße A“) ausgebaut wird. Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge sowie das weitere Verkehrsaufkommen der beiden öffentlichen Einrichtungen

wird Richtung Süden, im vorderen Bereich, zur „Wismarschen Straße“ abgewickelt. Das Plangebiet befindet sich im rückwertigen Bereich der Gebäude. Die Ausrichtung der bestehenden Gebäude wirken neben der Abschirmung der Verkehrsimmissionen der „Wismarschen Straße“ positiv auf die auftretenden Lärmimmissionen der freiwilligen Feuerwehr und der Sporthalle. Aufgrund der bestehenden Verkehrssituation der freiwilligen Feuerwehr und der Sporthalle ist von einer Beeinträchtigung durch die öffentlichen Gebäude aufgrund auftretender Immissionen nicht auszugehen.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass ein eigenständiges Schallgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 nicht erforderlich ist.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

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

Teil 2 - Umweltbelange

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt ca. 12 400 m².

Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebiets

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Damit verfügt die Insel über eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Wismar.

Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen rückwärtig der Feuerwehr und der Sporthalle in der „Wismarschen Straße“ in Kirchdorf. Er bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen des ehemaligen Sportplatzes, der Kindertagesstätte sowie einen brachgefallenen Bereich. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der „Wismarschen Straße“ und öffentlichen Gebäuden, im Osten von Kleingärten, Grünland, Wohnbebauung und einem Verbrauchermarkt, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Westen von Wohnbebauung.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie für die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude innerhalb Allgemeiner Wohngebiete auf dem ehemaligen Sportplatz in der Ortslage Kirchdorf. Dieses Planungsziel wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2015 für den Bebauungsplan Nr. 32 für einen ursprünglich umfangreicheren Geltungsbereich verfolgt. Aufgrund von geänderten Voraussetzungen bezüglich des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 am 11.05.2020 aufgehoben. Die aktuellen Planvorhaben der Gemeinde sollen dementsprechend in

einem geänderten Geltungsbereich, der nur den ehemaligen Sportplatz umfasst, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 realisiert werden.

Die Gemeinde erstellte 2017 in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einen Rahmenplan zur Positionierung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Gemäß der Bestandsanalyse zur Altersstruktur ist der Anteil über 60-Jährigen im betrachteten Zeitraum (1990 – 2015), im Vergleich zu den anderen Altersgruppen, erhöht gestiegen. Der demografische Wandel ist folglich auch in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erkennbar. Die Gemeinde möchte auf den demografischen Wandel reagieren und die Schaffung von Wohnraum für ältere Generationen fördern. Dies ist auch ein Ziel des Rahmenplanes. Als Maßnahme wird im Rahmenplan die Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum erörtert. Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 32 mit dem Ziel zur planungsrechtlichen Regelung für die Errichtung von altengerechtem Wohnraum auf dem ehemaligen Sportplatz, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 weiterverfolgt wird, ist bereits Bestandteil des Rahmenplanes.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BimSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BnatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BbodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LwaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BimSchG ▪ BimSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

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

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

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

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

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

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008),
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher 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),
- Im Südwesten der Insel ist das Naturschutzgebiet (N126) „Fauler See/ Rustwerder“ verzeichnet. Im Nordosten der Insel Poel befindet sich ein weiteres Naturschutzgebiet (N6) „Insel Langenwerder“ (siehe Karte 11),
- 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. Ebenso 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. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zur Ortslage Kirchdorf sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

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

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen keine Fachgutachten vor.

Für den Lebensmittelmarkt und die geplante Erweiterung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“ ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 bereits berücksichtigt. Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt, sodass keine weiteren Untersuchungen mehr erforderlich werden. Von einer Beeinträchtigung durch den Lebensmittelmarkt und dessen Erweiterung aufgrund von auftretenden Immissionen ist nicht mehr auszugehen.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass ein eigenständiges Schallgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 nicht erforderlich ist.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 von einer Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche geändert. Im nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO steht den Grundzügen der Planung nicht entgegen, da es sich bei dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altersgerechtes Wohnen“ um eine Wohnnutzung handelt. Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Es ist als Sportplatz bzw. Siedlungsgrün mit angrenzender Siedlungslage (Wohngebiete), Ackerflächen und Grünland, Riede- und Röhrichte dargestellt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

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

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- GGB DE 1934- Gebiet „Wismarbucht“ (in ca. 770 m Entfernung)
- SPA DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 10 m Entfernung)

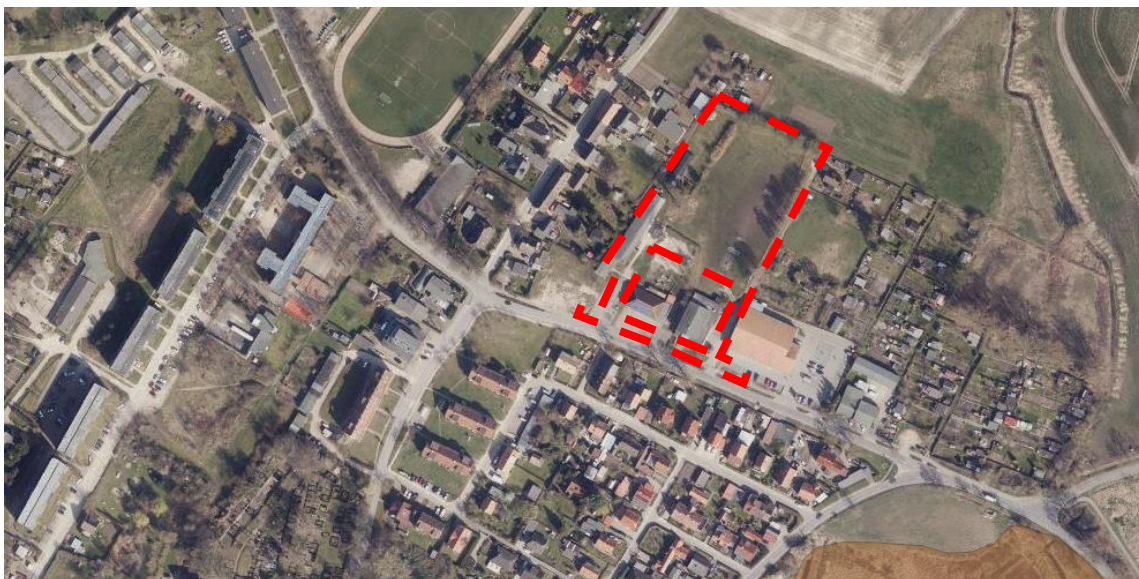
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowie nach Einschätzung der Lage des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen. Auf weitergehende FFH-Untersuchungen wird verzichtet.

Geschützte Biotope

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

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

- NWM09990 - Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr: 1996) - südöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 160 m



Darstellung des geschützten Biotops (braun) im Umfeld (200 m) des Plangebietes (rot)

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 liegen keine direkten Eingriffe in geschützten Biotopstrukturen vor. Dabei werden in der Anlage 5 der HzE zwei Wirkzonen unterschieden. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befindet sich lediglich ein gesetzlich geschütztes Biotop am Ortseingang in einer Entfernung von ca. 160 m.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie Schaffung von Baurecht für Wohngebäude auf dem ehemaligen Sportplatz in der Ortslage Kirchdorf. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein geringfügiges Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen möglich. Auch kann es potentiell zu einer Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen kommen. Diese sind aber durch die Siedlungslage, die angrenzende Wismarschen Straße sowie durch die umliegenden öffentlich und gewerblich genutzten Gebäude schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringfügigen Erweiterungsfläche, die Entfernung von 160 m zwischen Plangebiet und Biotop sowie aufgrund der touristisch hoch frequentierten Lage (Verbrauchermarkt, Haus des Gastes) als gering eingestuft. Aufgrund der Größe des Baukörpers erfährt das Vorhaben im Zentrum des Hauptortes der Insel Ostseebad Insel Poel einen ortsbildprägenden Charakter. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich diese auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Kirchdorf. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 strebt die Gemeinde die Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage an. Zusätzlich sollen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Norden des ehemaligen Sportplatzes die Bebauung abrunden.

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits anthropogen geprägt. Es befindet sich die Kurverwaltung, ein Verbrauchermarkt, die Feuerwehr und weitere öffentlich und gewerblich genutzte Gebäude in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholung- und Freizeitnutzung

Eine signifikante Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie die Schaffung für weitere Wohngebäude nicht hervorgerufen, da der Sportplatz sowie der angrenzende Kindergarten und die Bibliothek derzeit nicht mehr in der Nutzung sind. Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind insbesondere die „Wismarsche Straße“ (Verkehrslärm), der Verbrauchermarkt, die Feuerwehr und das vorhandene Gewerbegebiet (gewerblicher Lärm) zu betrachten und als Vorbelastung anzumerken. Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung zu erwarten.

Lärmschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm, den Lebensmittelmarkt, die Feuerwehr und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird über eine neue Planstraße im Anschluss an die „Wismarsche Straße“ erschlossen. Die neue Planstraße dient der Erschließung des Plangebietes (SO und WA) und dem nordöstlich angrenzenden, vorhandenen Wohngebäude. Zusätzlich erfolgt eine Erschließung zwischen der Feuerwehr und dem Haus des Gastes und dient als Zufahrt zur Wohnanlage. Das Verkehrsaufkommen wird sich dementsprechend auf die Anlieger des Plangebietes beschränken und ist daher zu vernachlässigen. Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die „Wismarsche Straße“, die eine Immissionsquelle darstellt. Die bestehenden Gebäude parallel zum Verkehrsraum der „Wismarschen Straße“ sind eine Abschirmung der auftretenden Immissionen auf das Plangebiet. Zudem wird aufgrund der Entfernung der „Wismarschen Straße“ von mindestens 45 m von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Für den Lebensmittelmarkt und die geplante Erweiterung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“ ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 bereits berücksichtigt. Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt, sodass keine weiteren Untersuchungen mehr erforderlich werden. Von einer Beeinträchtigung durch den Lebensmittelmarkt und dessen Erweiterung aufgrund von auftretenden Immissionen ist nicht mehr auszugehen.

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.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle, sind im ländlichen Raum von den Anwohnern ebenfalls zu tolerieren.

Altlasten

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

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass neben der Erweiterung des Netto-Marktes, die Schaffung von Altersgerechten Wohnraum und die Schaffung von Einfamilienhäusern nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage Kirchdorf kommen wird, da sie bereits

anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.2 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 einige Gehölze und Hecken vorhanden. Teilweise besitzen diese Bäume einen Schutzstatus 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).

Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V

Im nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich elf Kopfweiden, die auf dem Stock gesetzt sind und sich als natürliche Grenze zwischen dem Plangebiet und dem dahinter befindlichen Gartenbereich, der als Stellplatz, Hühnerstall und Taubenschlag fungiert, darstellen. Sieben Weiden fallen aufgrund ihres Stammumfanges (StU) unter dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Neben den Kopfweiden, reihen sich 21 Ahorne an, die mit einer Kette verbunden sind und eine Abgrenzung zur freien Landschaft darstellen. 14 der genannten 21 Ahorne haben einen Stammumfang zwischen 1,00 m und 1,70 m und sind demnach nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Entlang der Zufahrtsstraße befinden sich direkt an der Wismarschen Straße eine Linde (StU 1,57 m) sowie auf Höhe des Sportplatzes, in Richtung Wohnhaus sechs Birken (StU zwischen 1,20 m und 1,65 m). Auch diese sieben Bäume unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V.

Der § 18 NatSchAG MV, Abs. 1 besagt:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

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 > 150 cm 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.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in m	Kronendurchmesser	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,29	6	1
2	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,30	7	1
3	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,62	8	2
4	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,20	8	1
5	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,65	8	2
6	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,23	8	1
7	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,57	10	2
Gesamt				10

Mit Umsetzung der Planungsziele sind die oben genannten Bäume (1 Linde, 6 Birken) nicht sinnvoll zu erhalten. Diese sind im Plan als „künftig fortfallend“ dargestellt. Des Weiteren wird im Plan auf den einzuhaltenden Wurzelschutz bei den übrigen nach § 18 NatSchAG MV geschützten Bäumen verwiesen, die im Zuge der Planung nicht gefällt bzw. beseitigt werden müssen. Der Wurzelschutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Er definiert sich als Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m. Die Kopfweiden und die Ahorne, die das Plangebiet nördlich eingrenzen, bleiben erhalten.

Grundsätzlich ist gemäß den Bestimmungen des § 18 NatSchAG MV Abs. 2 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 (=Kronentraufe + 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.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf Höhe des Kindergartens, in ost-westliche Richtung eine ca. 30 m lange Siedlungshecke. Die Strauchschicht besteht u.a. aus Weißdorn und Holunder.

Vor dem Gebäude der ehemaligen Bibliothek befindet sich eine weitere Siedlungshecke die in zwei Abschnitte aufgeteilt ist bzw. in der Mitte ein etwa 3 m großer Durchgang besteht. Beide Abschnitte sind etwa 23 m lang und bestehen u.a. aus Weißdorn, Holunder, Flieder und Goldregen. In der nördlicheren Hecke sind noch vier junge Ahorne als Überhälter zu finden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ca. 20 m lange Siedlungshecke aus jungem Ahorn.

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 innerhalb des Plangebietes einige Bäume und Hecken mit Überhältern vorhanden.

Hinter dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr von Poel, auf der ehemaligen Spielplatzfläche des Kindergartens stehen acht junge Bäume (5x Ahorn, 2x Weide, 1x Fichte). Zwischen der Sporthalle und dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sind drei junge Linden (nicht mehr im Plangebiet) und eine junge Eiche zu finden. Von den genannten Bäumen fallen vier Ahorne, eine Weide und eine junge Eiche unter dem Schutzstatus der Poeler Baumschutzsatzung.

Vor dem ehemals als Kindergarten genutzten Gebäude befindet sich eine große, alte Pappel mit einem Stammumfang von 4,20 m sowie 2 Fichten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich elf Kopfweiden. Vier Weiden haben einen Stammumfang von < 1 m. Die Pappel sowie die vier Weiden sind gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht gesetzlich geschützt, fallen aber unter dem Schutz der Poeler Baumschutzsatzung.

Westlich angrenzend befindet sich eine Baumreihe aus 21 Ahornen und einer Kastanie. Neben den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen befinden sich sieben Ahorne und eine Kastanie, die nach Poeler Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Kopfweiden, die Ahorne und die Kastanie, die das Plangebiet nördlich eingrenzen, bleiben erhalten.

Die Bäume die nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützt sind, vier Ahorne, eine Weide, eine Pappel und eine Eiche, werden mit Absprache der Gemeinde durch die Anfertigung eines Baumfällantrages berücksichtigt.

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: $A+B+C+D+E=\text{Baumwert}$ in Punkten. Mit der daraus errechneten Punktzahl wird mit Hilfe einer Tabelle die Anzahl der Ersatzpflanzungen abgelesen.

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

Lfd. Nr.	Zu rodende Bäume	A Stamm- umfang (m) / Punkte	B Ge- hölzart / Punkte	C Stand- ortsitua- tion / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Bio- topwert / Punkte	Ge- samt- punkt- zahl / Aus- gleich- serfor- dernis
1	Bergahorn (<i>Acer pseu- doplatanus</i>)	0,63 / 1	Ahorn / 1	Einzelge- hölz, et- was zu eng an Gebäuden u. ä. / 3	Mittelwüch- sig, leichte Schäden, leichter Pflegerück- stand / 3	Gering / 1	9 / 5
2	Bergahorn (<i>Acer pseu- doplatanus</i>)	0,63 / 1	Ahorn / 1	“ / 3	“ / 3	Gering / 1	9 / 5
3	Bergahorn (<i>Acer pseu- doplatanus</i>)	0,61 / 1	Ahorn / 1	“ / 3	“ / 3	Gering / 1	9 / 5
4	Bergahorn (<i>Acer pseu- doplatanus</i>)	0,60 / 1	Ahorn / 1	“ / 3	“ / 3	Gering / 1	9 / 5
5	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	0,62 / 1	Weide / 2	“ / 3	Wenig wüchsige, mittlere Schäden, deutlicher Pflegerück- stand / 2	Gering / 1	9 / 5
6	Hybrid- pappel (<i>Populus ×eurameri- cana</i>)	4,20 / 3	Pappel / 0	Einzelge- hölz, freier Stand / 4	Mittelwüch- sig, leichte Schäden, leichter Pflegerück- stand / 3	Mittel / 2	9 / 5
7	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	0,96 / 1	Eiche / 3	Einzelge- hölz, etwas zu eng an Gebäuden u. ä. / 3	Mittelwüch- sig, leichte Schäden, leichter Pflegerück- stand / 3	Mittel / 2	11 / 6
Gesamt:							36

Das Ausgleichserfordernis für die 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die aufgrund der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 nicht sinnvoll erhalten werden können, beträgt nach Baumschutzkompensationserlasses 10 Bäume.

Die Standorte für die 10 Ausgleichsbäume werden im weiteren Planverfahren bekannt gegeben.

Das Ausgleichserfordernis für die 7 nach der Baumschutzsatzung der Ostseebad Insel Poel geschützten Bäume, die ebenfalls aufgrund der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht sinnvoll erhalten werden können, beträgt 36 Bäume. Der Ausgleich

der 36 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.“

Die Ausgleichszahlung erfolgt in Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Vorhabenträger.

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

Eine junge Weide, ein junger Ahorn sowie eine junge Fichte im Bereich des ehemaligen Spielplatzes des Kindergartens sind weder nach § 18 NatSchAG M-V noch nach Poeler Baumschutzsatzung geschützt. Auch die 2 Fichten in der Nähe der großen Pappel fallen nicht unter dem Schutzstatus.

Geschützte Pflanzen

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

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

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

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

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Kirchdorf in einem anthropogen stark überformten Bereich, wird umgeben von Wohnbebauung, öffentlich und gewerblich genutzten Gebäuden, einem Verbrauchermarkt, der Wismarschen Straße sowie Grünland- und Ackerflächen. Das Plangebiet stellt den alten Sportplatz von Kirchdorf da und wird derzeit als Freifläche für Sport- und Freizeitaktivitäten oder als Veranstaltungsort u.a. von der Feuerwehr genutzt. Im Norden wird der Sportplatz durch eine Baumreihe, bestehend aus Kopfweiden und Ahorne, von der freien Landschaft abgegrenzt.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude innerhalb Allgemeiner Wohngebiete auf dem ehemaligen Sportplatz.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten der Siedlungs- und Parkflächen zu erwarten. Die potenziell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die Nutzung als Sport- und Veranstaltungsort, die angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie die Einzelhandelsnutzung.

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

Das Plangebiet liegt etwa 10 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet SPA DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt. Eine Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel kann aufgrund der Lage im Siedlungsraum ausgeschlossen werden.

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

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

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

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt auf dem ehemaligen Sportplatz in Kirchdorf eine Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie die

Schaffung von weiteren Wohngebäuden.

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

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

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Bodenbrütern. Ein Brüten direkt auf bzw. neben einem Sportplatz wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im

Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die potentiell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. An den Gebäuden der ehemaligen Kindertagesstätte und der Bibliothek befinden sich keine Schwalbennester bzw. Nester von Gebäudebrütern.

Mit dem Einhalten der Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet grenzt an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ an. Aufgrund der Siedlungslage wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/ Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Plangebiet stellt sich als kurzrasigen, ehemals genutzten Sportplatz dar und weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z.B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahungshabitates dar.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen

geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Sämtliche Amphibienarten sind zum einen auf unterschiedlich ausgeprägte Gewässerbiotope angewiesen, leben aber außerhalb der Fortpflanzungszeit im Nahbereich der Gewässer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatsprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

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

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

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten leben an naturnahen, dynamischen größeren Fließ- und Stillgewässersystemen bzw. in Moor- und Sumpfgebieten mit Wasserpflanzen, Röhrichbeständen oder Seggenrieden. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale somit ausgeschlossen.

Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare saubere Stillgewässer, auch dystrophe Gewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und saubere, mäßig bis schnell fließende Bäche und Flüsse mit abwechslungsreicher Ufergestaltung als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude (ehemalige Kindertagesstätte und Bibliothek), die derzeit nicht mehr genutzt werden und im Zuge der Planung zurückgebaut werden. Die Gebäude stellen aufgrund ihrer noch guten Beschaffenheit kein potentielles Habitat für Gebäudebrüter und Fledermäuse dar.

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.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Geltungsbereiches sind Gehölze bzw. Gehölzstrukturen vorhanden, die im Zuge der Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie für die Errichtung weiterer Wohngebäude entfernt werden müssen. Dabei handelt es sich um 7 Bäume die nach § 18 NatSchAG MV und 7 Bäume die nach Poeler Baumschutzsatzung geschützt sind, die aufgrund der Grundstücksgrenzen nicht sinnvoll erhalten werden können.

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 Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

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

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung als Sportplatz, der als Rasenplatz hergestellt wurde. Westlich im Plangebiet befinden sich zwei langgestreckte Klinkergebäude mit flachgeneigtem Satteldach, die zum einen eine Kindertagesstätte und zum anderen die Gemeindebibliothek beherbergten. Die Nutzungen wurden aufgegeben. Die Gebäude stehen seit einiger Zeit brach. Die Kindertagesstätte nutzte im Plangebiet befindliche Freiflächen als Spielplatz, auf dem auch Spielgeräte vorhanden sind. Der Bereich vor der Bibliothek ist mit Hecken- und Einzelbaumstrukturen vom Areal des ehemaligen Sportplatzes abgegrenzt.

Das Plangebiet weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen, der Lage im Siedlungsraum und der naturräumlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

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

- Lärm

Durch die Errichtung des Gebäudes „Altersgerechtes Wohnen“ sowie die Errichtung von Wohnhäusern auf dem ehemaligen Sportplatz von Kirchdorf kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

Die baubedingten Lärmbelastungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten vorsorglich auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Die Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Vor Abriss der beiden Gebäude ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist geprägt durch die Nutzung als kurzrasigem Sportplatz. Aufgrund dieser Biotopausstattung wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.3 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 kommen laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsanlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedlung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Kirchdorf folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Tschernosem (Schwarzerde)- Parabraunerde/ Pseudogley-Tschernosem, Pseudogley- Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, 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 hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die Vornutzung bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch 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.

Hochwertige unbelastete Bodenbereiche mit hoher Lebensraum- und Ertragsfunktion, Speicher- und Pufferfunktion sowie Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Vermeidung der Beeinträchtigungen der benannten Bodenfunktionen ist im BBodSchG festgelegt.

3.4 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 befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Ostseeküste (Kirchsee) befindet sich ca. 460 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Ortslage Kirchdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser soll über neue Leitungen in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Wismarschen Straße“ und dann in die Kläranlage in Kirchdorf abgeleitet werden.

Für das Plangebiet wurde 2020 ein Bodengutachten erstellt. Gemäß der geotechnischen Untersuchung ist eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet im Sinne der DWA-A 138 nicht möglich. Der anstehende Geschiebelehm bzw. -mergel ist als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig einzustufen.

In der „Wismarschen Straße“ existieren Regenwasserleitungen, die jedoch ausgelastet sind. Eine zusätzliche Einleitung ist laut dem zuständigen Ingenieurbüro nicht empfehlenswert. Als Alternative ist ein direkter Anschluss über die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Vorflut möglich.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über die Vorflut ist über ein Entwässerungskonzept zu klären. Die Ableitung des anfallende Niederschlagswasser wird im Rahmen des Entwurfes geklärt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung wird nicht ausgegangen.

3.5 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie zusätzlich die Schaffung von weiteren Wohngebäuden. Dazu werden die kurzrasigen Flächen des ehemaligen Sportplatzes überplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie die Schaffung von weiteren Wohngebäuden kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Der Versiegelungsanteil beträgt 60% (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen). Da das Vorhaben des altersgerechten Wohnens im Zentrum des Hauptortes der Insel aufgrund der Größe des Baukörpers ortsbildprägenden Charakter hat, hat sich die Gemeinde für die Umsetzung der Planungsziele in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden.

Durch die Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes, kommt es zum einen zu keiner zusätzlichen Zerschneidung der offenen Landschaft bzw. Fläche und zum anderen wird eine nicht genutzte Fläche im Siedlungsraum in zentraler Lage in Kirchdorf nachverdichtet. Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende

Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.6 Schutzgut 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 von 8,0 °C, deutlich weniger Frosttage (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Emissionen, wie Lärm, Staub und Schadstoffe, gegeben. Des Weiteren besteht durch die Lage im Siedlungsraum eine geringe Bedeutung des Geltungsbereiches für die Kaltluftproduktion.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsanteil aus. 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.

Aufgrund der beschriebenen Gebietsausprägung und bestehenden Überbauung bzw. Versiegelung werden die Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird nicht von erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft ausgegangen.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde

und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

3.8 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Landschafts- bzw. Ortsbild innerhalb des Plangebietes wird derzeit durch einen nicht mehr regelmäßig genutzten kurzrasigen Sportplatz geprägt. Die umliegenden Bereiche sind entweder durch Wohnbebauung, durch öffentlich und gewerblich genutzte Gebäude oder auch durch Grünland- und Ackerflächen charakterisiert. Die vorhandenen Kopfweiden und Ahorne im nördlichen Rand des Plangebietes runden das Plangebiet ab und stellen einen Übergang zur freien Landschaft dar.

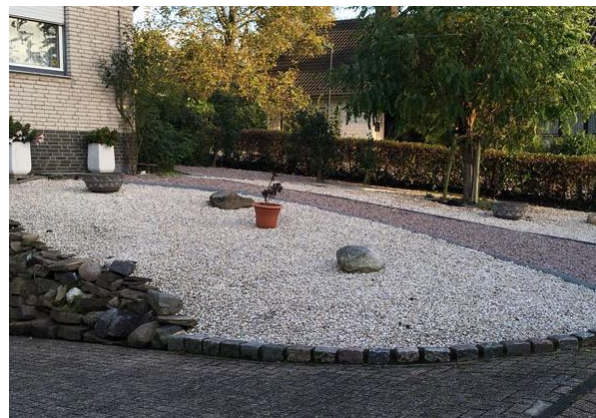
Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da das Vorhaben des altersgerechten Wohnens im Zentrum des Hauptortes der Insel aufgrund der Größe des Baukörpers ortsbildprägenden Charakter hat, hat sich die Gemeinde für die Umsetzung der Planungsziele in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden.

Nördlich des Sonstigen Sondergebietes „Altersgerechtes Wohnen“, soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhaushälften entstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausgestaltung von Vorgartenflächen durch die Anlage von Kiesflächen (Schottergärten, siehe Beispiele 1 und 2) unzulässig.



Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/> (abgerufen: 04.05.2022)



Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html> (abgerufen: 04.05.2022)

Neben der Unzulässigkeit von Schottergärten ist der Erhalt der Baumreihe am nördlichen Plangebiet ein positiver Beitrag zum Landschaftsbild.

Aufgrund dieser Argumentation sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht zu erwarten. Abseits der Straße, wird in zweiter Reihe im Siedlungsraum auf derzeit ungenutzter kurzrasiger Fläche Wohnraum für ältere Generationen geschaffen, da der demografische Wandel auch in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erkennbar ist.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aber als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfläche sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.10 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von Kirchdorf sind diese auch nicht zu erwarten.

3.11 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich eine kurzrasige Grünfläche, die ehemals als Sportplatz genutzt wurde, überplant. Die vorhandenen Bäume können im Zuge der Planung teilweise nicht sinnvoll erhalten bleiben.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten und den Grundstücksausweisungen kommt es zu Verlusten von kurzrasigen Grünflächen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz. Durch die Rodung der Bäume gehen potentielle Lebensräume verloren.

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. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13

der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist in Kirchdorf die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie weiterer Wohngebäude geplant. Im Zuge der Neubebauung müssen die nicht mehr genutzten, brach liegenden Gebäude der Kindertagesstätte und der Bibliothek abgerissen werden.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung als Sportplatz, der als Rasenplatz hergestellt wurde. Westlich im Plangebiet befinden sich zwei langgestreckte Klinkergebäude mit flachgeneigtem Satteldach, die zum einen eine Kindertagesstätte und zum anderen die Gemeindebibliothek beherbergten. Die Nutzungen wurden aufgegeben. Die Gebäude stehen seit einiger Zeit brach. Die Kindertagesstätte nutzte im Plangebiet befindliche Freiflächen als Spielplatz, auf dem auch Spielgeräte vorhanden sind. Der Bereich vor der Bibliothek ist mit Hecken- und Einzelbaumstrukturen vom Areal des ehemaligen Sportplatzes abgegrenzt. Das Plangebiet befinden sich im Siedlungsraum und es sind keine hochwertigen Biotoptypen vorhanden.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet eine Baumreihe, die sich im westlichen Teil aus kleineren Kopfweiden und im östlichen Teil aus Feldahorn zusammensetzt. Diese Baumreihe im Norden des Plangebietes bleibt erhalten. Ebenso sind Birken als östliche Abgrenzung des ehemaligen Sportplatzes vorhanden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes grenzt ein Wohngebäude mit Gartenflächen an. Das Wohngebäude wird über einen unbefestigten Weg, der östlich der Birken verläuft, verkehrlich erschlossen. Der unbefestigte Weg ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein typisches Einfamilienhaus mit Klinkerfassade sowie steilgeneigtem Satteldach.

Direkt an der „Wismarschen Straße“ dienen die Flächen im Plangebiet als Zufahrt und Stellplätze für die Sporthalle bzw. das Haus des Gastes sowie ehemals für die Kindertagesstätte und Bibliothek. Die Flächen sind versiegelt und werden derzeit über einen Zaun zur ehemaligen Sportplatzfläche abgegrenzt.

Die Erschließungsstraße „Wismarsche Straße“ ist asphaltiert. Die Zufahrtsstraße zum Sportplatz setzt sich als einspuriger, verdichteter Sandweg fort. Im Rahmen der Ausführung soll die Zufahrtsstraße verbreitert und asphaltiert werden.

Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Baumreihe im Norden des Plangebietes mindert die Störwirkungen von Licht, Lärm und menschlicher Präsenz. Zudem stellt die Baumreihe eine Abgrenzung zur freien Landschaft da.

Die Auswirkungen auf die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und

biologische Vielfalt sind daher verhältnismäßig gering eingestuft.

Art und Menge der Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 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 Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Risiken für die Umwelt sind aufgrund der herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Der östlich des Plangebietes bestehende Verbrauchermarkt soll in nördliche Richtung erweitert werden. Dazu gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Darüber hinaus sind keine weiteren Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Es wird eine kurzrasige Rasenfläche überplant. Diese hat eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion, wenn dieses ausreichend mit Wasser versorgt ist. Durch die Anlage von gut bewässerten privaten Grünflächen und durch den Schattenwurf der Bäume und Sträucher wird die Kaltluftproduktion positiv beeinflusst. Zudem sind großflächige Kiesgärten, die lokale Klimaerwärmung begünstigen, verboten. Durch die Errichtung von „Altersgerechtem Wohnraum“ sowie die Schaffung von weiterem Wohnraum durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Zusammenhang mit der Nachnutzung einer brach liegenden Fläche sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage des Gebäudes sowie der Stellplatzflächen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. gesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um einen ehemaligen Sportplatz, der als Rasenplatz hergestellt wurde. Für die Schaffung von Wohnraum (Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sowie durch den demografischen Wandel benötigten altersgerechten Wohnraum möchte die Gemeinde in zentraler Lage in Kirchdorf den brach gefallenen ehemaligen Sportplatz nachnutzen. Denn für die Ergänzung der Wohnbaufunktion stehen der Insel Poel nur wenig Flächen zur Verfügung, das liegt an der flächendeckenden Schutzgebietsausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet

„Wismarbucht und Salzhaff“ (Ausnahme: Siedlungsbereiche) und im Küstenbereich an der Ausweisung als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Aus diesem Grund ist die Nutzung von innerörtlichen Brachen die einzige Möglichkeit neuen Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu schaffen.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen und die bereits brach liegenden Gebäude und Freiflächen verwildern. Dies würde ein negatives Bild darstellen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde erstellte 2017 in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einen Rahmenplan zur Positionierung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Gemäß der Bestandsanalyse zur Altersstruktur erfuhr der Anteil über 60-Jähriger im betrachteten Zeitraum (1990 – 2015), im Vergleich zu den anderen Altersgruppen, einen höheren Zuwachs. Der demografische Wandel ist folglich auch in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erkennbar. Die Gemeinde möchte auf den demografischen Wandel reagieren und die Schaffung von Wohnraum für ältere Generationen fördern. Dies ist auch ein Ziel des Rahmenplanes. Als Maßnahme wird im Rahmenplan die Bereitstellung von altengerechtem Wohnraum erörtert. Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 32 mit dem Ziel zur planungsrechtlichen Regelung für die Errichtung von altengerechtem Wohnraum auf dem ehemaligen Sportplatz, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 weiterverfolgt wird, ist bereits Bestandteil des Rahmenplanes.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Zudem ist die „Förderung des Wohnens für Jung und Alt“ für die Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein Schwerpunktthema. Die Verfolgung dieser Zielsetzung ist für die Entwicklung der Gemeinde von hoher Bedeutung. Um diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren, ist es notwendig, neben der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund dieser Darstellung wird auf eine weitere Alternativenprüfung verzichtet.

5. Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biototypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biototypen verbal beschrieben.

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

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
3.1.3	KGM	Mesohalines Salzgrünland
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker
13.2.1	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage
13.9.1	PZO	Sportplatz
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
14.7.5	OVL	Straße
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine große, alte Pappel sowie zwei Fichten.

Der Norden des Plangebietes wird durch elf Kopfweiden, 21 Ahorne und einer Kastanie abgegrenzt. Die Kopfweiden, die sich im nordwestlichen Rand befinden, sind auf dem Stock gesetzt und bilden eine natürliche Grenze zwischen dem Plangebiet und dem dahinter befindlichen Gartenbereich, der als Stellplatz, Hühnerstall und Taubenschlag fungiert. Neben den Kopfweiden, reihen sich die Ahorne an, die mit einer Kette verbunden sind und eine Abgrenzung zur freien Landschaft darstellen. Am Ende der Baumreihe befindet sich eine Kastanie. Entlang der Zufahrtsstraße befindet sich direkt an der Wismarschen Straße eine Linde, an der Zufahrt zum Sportplatz eine Eiche sowie entlang der Zufahrtstraße, in Richtung Wohnhaus, sechs Birken.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Hinter dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr von Poel, auf der ehemaligen Spielplatzfläche der Kindertagesstätte stehen acht junge Bäume (5x Ahorn, 2x Weide, 1x Fichte). Zwischen der Sporthalle und dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sind drei junge Linden und eine junge Eiche zu finden.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf Höhe des Kindergartens, in ost-westliche Richtung, eine ca. 30 m lange Siedlungshecke. Die Strauchschicht besteht u.a. aus

Weißdorn und Holunder.

Vor dem Gebäude der ehemaligen Bibliothek befindet sich eine weitere Siedlungshecke die in zwei Abschnitte aufgeteilt ist bzw. in der Mitte ein etwa 3 m großer Durchgang besteht. Beide Abschnitte sind etwa 23 m lang und bestehen u.a. aus Weißdorn, Holunder, Flieder und Goldregen. In der nördlicheren Hecke sind noch vier junge Ahorne als Überhälter zu finden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ca. 20 m lange Siedlungshecke aus jungem Ahorn.

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Das Plangebiet lässt sich hauptsächlich als ehemaliger Sportplatz charakterisieren.

14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (PZS)

An der Wismarschen Straße, südlich des Plangebietes, befindet sich eine Sporthalle und das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Westlich daneben befindet sich das Haus des Gastes (Kurverwaltung). Hinter der Kurverwaltung befindet sich das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte sowie der ehemaligen Bücherei. Die beiden Gebäude (Kindergarten und Bibliothek) werden im Zuge der Planung zurückgebaut.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Östlich des Plangebietes grenzt eine nicht versiegelte Zufahrtsstraße an, die das nördlich befindliche Siedlungsgebäude erschließt. Diese soll auch in Zukunft als Erschließungsstraße fungieren.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Zwischen der Kleingartenanlage und der Pferdeweide befindet sich eine Baumreihe bestehend aus großen, alten Pappeln.

3.1.3 Mesohalines Salzgrünland (KGM)

Am Ortseingang von Kirchdorf beginnen südlich der Grünlandfläche die Salzwiesen.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Nördlich des Plangebietes befindet sich artenarmes Frischgrünland. Östlich des Plangebietes, nördlich angrenzend an die Kleingartenanlage befindet sich ebenfalls artenarmes Frischgrünland, das derzeit teilweise intensiv als Pferdeweide genutzt wird. Südöstlich des Plangebietes an der Straßenkreuzung, befindet sich vor den Salzwiesen eine kleine Grünlandfläche.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Angrenzend an der zur zum Teil aufgelassenen Kleingartenanlage, östlich des Plangebietes, wird eine ehemals kurzrasige Fläche derzeit extensiv genutzt. Sie ist eingezäunt, dort lagern Heuballen und fungiert als Weidefläche.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Nördlich des Plangebietes sowie außerhalb der Siedlungsbereiche von Kirchdorf schließen Ackerflächen an die Siedlungsbereiche an.

13.2.1. Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Als Abgrenzung zwischen dem Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes und der

Kleingartenanlage befindet sich ein schmaler Streifen aus Siedlungsgebüsch.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

Östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, angrenzend zur aufgelassenen Kleingartenanlage, wird die Kleingartenanlage fortgeführt. Dieser Bereich des Kleingartens erfährt weiterhin eine gärtnerische Nutzung. Westlich des Plangebietes, neben den Sportplätzen befindet sich eine weitere Kleingartensiedlung, die aktuell noch in der Nutzung steht.

13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Auf der potentiellen Erweiterungsfläche des Verbrauchermarktes, nördlich des jetzigen Standortes, befindet sich derzeit noch eine aufgelassene Kleingartenanlage, auf denen sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden und mit Brombeere überwuchert ist.

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Westlich des Plangebietes, an der Strandstraße sowie an der Stichstraße Kaltenhöfer Weg, befinden sich zwei weitere Sportplätze, die hauptsächlich als Fußballplatz des Poeler SV genutzt werden.

14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Verbrauchermarkt.

14.5.2 Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)

Die Siedlungsgebäude lassen sich westlich und südlich des Geltungsbereiches, hauptsächlich entlang der „Wismarschen Straße“, verorten. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Wohngebäude mit großem Gartenbereich und einigen Nebenanlagen.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gartenbereich auf dem ein Hühnerstall und ein Taubenschlag zu finden sind. Darüber hinaus fungiert der Bereich als Abstellfläche.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (OVP)

Zu dem oben genannten Verbrauchermarkt gehört ein Parkplatz, der sich ebenfalls östlich des Plangebietes befindet.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die „Wismarsche Straße“, die sich im Süden des Geltungsbereiches erstreckt. Angrenzend dazu befinden sich Geh- und Fahrradwege. Ebenso finden sich weitere Straßen im Siedlungsbereich sowie die Straße „Kaltenhöfer Weg“, die nach Kaltenhof führt.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Östlich an den Parkplatz des Verbrauchermarktes schließt ein Gastronomie- und Souvenirgeschäft sowie ein gewerblich genutztes Gebäude an.

Biotopkartierung für den verhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Geltungsbereich rot umrandet. Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangestellte Tabelle. Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2022

6. Planwirkungen

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen rückwärtig der Feuerwehr und der Sporthalle in der „Wismarschen Straße“ in Kirchdorf. Er bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen des ehemaligen Sportplatzes, der Kindertagesstätte sowie einen brachgefallenen Bereich. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der „Wismarschen Straße“ und öffentlichen Gebäuden, im Osten von Kleingärten, Grünland, Wohnbebauung und einem Verbrauchermarkt, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Westen von Wohnbebauung. Es umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha mit den Flurstücken 215/19 (teilweise) und 216 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Kirchdorf.

Gemäß der Bestandsanalyse zur Altersstruktur in der Ostseebad Insel Poel erfuhr der Anteil über 60-Jährigen im betrachteten Zeitraum (1990 – 2015), im Vergleich zu den anderen Altersgruppen, einen höheren Zuwachs. Der demografische Wandel ist folglich auch in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erkennbar. Die Gemeinde möchte auf den demografischen Wandel reagieren und die Schaffung von Wohnraum für ältere Generationen fördern.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Daher wurde geprüft, ob von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum sowie die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude innerhalb Allgemeiner Wohngebiete auf dem ehemaligen Sportplatz in der Ortslage Kirchdorf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes 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.

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. Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraums befindet und demnach keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten sind, wurde auf die Erarbeitung einer Natura 2000-Prüfung verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 geschützten Biotope vorhanden. Das vorhandene Biotop im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich in Wirkzone II, ca. 160 m vom Plangebiet entfernt. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 umfasst im Wesentlichen Siedlungsbereiche. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden. Ebenso können die Belange bzw. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat mit dem Vorhabenträger, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, vereinbart, dass neben den Umweltbelangen auch eine Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung erarbeitet werden soll. Die Berechnung dient der internen Betrachtung, erfolgt durch Absprachen der Gemeinde und dem Vorhabenträger und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes. Ebenso erfolgen interne Absprachen für den Ausgleich und der Bäume nach Poeler Baumschutzsatzung, die durch die Planung nicht sinnvoll erhalten werden können.

7. 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/>

Kirchdorf, den

Gabriele Richter, Bürgermeisterin