

## GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24  
"Wohnbebauung Neuhof"

### Begründung

Satzungsbeschluss

25.02.2013

# Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

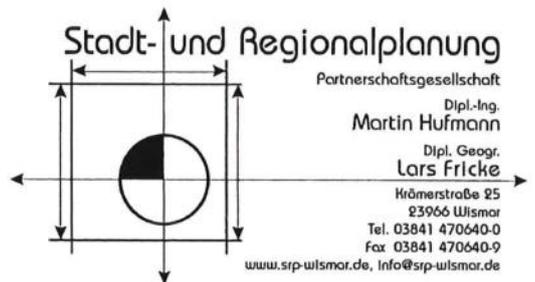
Krümerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)



## GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

### Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

#### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planänderung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	3
2. Inhalt der Änderung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
3. Ver- und Entsorgung	12
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	12
5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	12
5.1 Artenschutz	14
5.2 Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	15
5.3 Ausgleich des Eingriffes	20
6. Sonstiges	21

## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

#### Bebauungsplan Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 18.08.2008 als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 01.01.2008 in Kraft getreten.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Neuhof und die Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf. Die Bebauung der Ortslage sollte nach damaligem Kenntnisstand abschließend geregelt werden. Durch die geplante Neubebauung sollten die Baulücken entlang der Dorfstraße zum überwiegenden Teil geschlossen und so eine einheitliche Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortslage sollten durch die ergänzende Bebauung behutsam ergänzt und die noch erkennbare straßenbegleitende Bebauung wieder stärker herausgebildet werden.

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde das Planungsziel verfolgt, im Geltungsbereich 1, südlich des Weges zur Ostsee, Baugrenzen geringfügig zu verschieben, um das Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben (Wintergarten) eines Eigentümers in diesem Bereich zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich 2, südlich des ehemaligen Gutshauses, wurden die vorhandenen, privaten Stellplätze für das Gutshaus in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Flächen waren zuvor als private Grünflächen festgesetzt.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 02.07.2010 rechtskräftig geworden.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**

Mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, die sich auf vier Teilbereiche (Geltungsbereiche 1 bis 4) bezieht, werden nachfolgend benannte Planungsziele verfolgt:

#### Geltungsbereich 1

Das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet wird nunmehr als Sonstiges Sondergebiet – Wohnen/ Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es dabei, die bereits vor Aufstellung des Ursprungsplanes vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich zu sichern. Der bauliche Bestand, des alten Gutshauses sowie das Nebengebäude, das als Sauna dient, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

#### Geltungsbereich 2

Die ursprüngliche private Grünfläche „Zasurgrün“ wird in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche „Hausgarten“ sowie in eine private Grünfläche „Feldhecke“ umgewandelt. Innerhalb des Baugebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt.

Die ursprünglich westlich vorhandenen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen aufgrund des tatsächlichen natürlichen Bestandes. Es wird nunmehr eine private Grünfläche „Feldhecke“ festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes wird im Südwesten ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Im Gegenzug werden die bereits vorhandenen Baufelder in ihrer Größe reduziert. Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche „Hausgarten“ entfällt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu sichern.

### Geltungsbereich 3

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Anpassungen an den örtlichen Bestand hinsichtlich des genutzten privaten Grundstückes auch in Verbindung mit der Lage der Verkehrsfläche vorgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des privaten Flurstückes vergrößert. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung der Verkehrsfläche. Die Gemeinde reagiert damit auf die tatsächliche Nutzung und die Eigentumsverhältnisse.

Des Weiteren werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Doppelhauses geschaffen. Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,25 erhöht.

### Geltungsbereich 4 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes)

Für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend erweitert, dass auch Gebäude mit Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen zulässig sind. Die Fassadengestaltung mit sogenannten Blockbohlen ist weiterhin unzulässig.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB möglich.

## **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst insgesamt vier Teilflächen, Geltungsbereiche 1 bis 3, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 in der Ortslage Neuhof. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 17 (Geltungsbereich 1), 6 und 25 (Geltungsbereich 2), sowie 45, 46, 184/5 (teilw.) und 224 (teilw.) (Geltungsbereich 3) der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf. Der Geltungsbereich 4 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24.

## **1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für die Ortslage Neuhof Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist.

Für die Geltungsbereiche 1 und 3 sind vollständig Wohnbauflächen sowie für den Geltungsbereich 2 teilweise Wohnbauflächen dargestellt. Ein kleiner südwestlicher Teil des Geltungsbereiches 2 ist ohne Bauflächendarstellung.

Ein geringfügiges Abweichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Unschärfe in Bezug auf die Grundstücksparzellen zulässig. Dies betrifft Bereiche im Südwesten des Geltungsbereiches 2. Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde bestätigt, dass aufgrund der Kleinteiligkeit dem Entwicklungsgebot entsprochen wird. Diese geringfügige Überschreitung der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus, wird die Gemeinde in die nächste Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen und eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche vornehmen.

Für den Geltungsbereich 1 der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes - Wohnen/ Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO. Die Ziele zur Entwicklung von Bauflächen/ Baugebieten stimmen somit überein. Abweichungen bestehen nur hinsichtlich der Art der Nutzung für eine kleine Fläche im Verhältnis zu den dargestellten Bauflächen. Die Ziele der Entwicklung von Wohnbauflächen sind auch mit den Zielen von Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Ferienwohnen vergleichbar. So bestehen nur geringfügige Abweichungen. Die Grundzüge der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden nicht betroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel betrachtet daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" in der Fassung der 1. Änderung verwendet.

## **2. Inhalt der 2. Änderung**

### **2.1 Ausgangssituation**

#### Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der 1. Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde in der Ortslage Neuhof Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfes geschaffen. Auf den festgesetzten Bauflächen entlang der Straße in Richtung Seedorf sind bereits neue Wohnhäuser, wodurch erste Baulücken bereits geschlossen werden konnten, entstanden.

#### Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Neuhof hat sich entlang der Dorfstraße entwickelt. Prägend sind das Gutshaus und die historische Lindenallee, die auf das Gutshaus zuführt. Innerhalb des weiteren Verlaufes der Dorfstraße sind die alten Siedlungsstrukturen der straßenseitigen Bebauung erkennbar.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Gestüt mit den dazugehörigen Gebäuden, Ställen und Weideflächen. Nördlich und östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich Weide- und Wiesenflächen, am westlichen Ortsrand grenzen Ackerflächen an die Bebauung bzw. an die Dorfstraße. In der Ortslage Neuhof ist die Wohnnutzung dominierend.

Im Geltungsbereich 1 befindet sich das Gutshaus sowie eine Gebäude, welches als Sauna umgebaut wurde.

Ein Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches 2 wurde bereits errichtet und die dazugehörigen Grundstücksfreiflächen sind gestaltet. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich 2 stellen sich als Wiesenflächen dar bzw. werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Dorfstraße ist mit Asphalt befestigt und ohne Fußweg ausgebaut. Der Weg in Richtung Seedorf stellt sich als unbefestigter Schotterweg dar.

Der Geltungsbereich 3 wird durch vorhandene Gehölze eingebettet. Das bei der Aufstellung des Ursprungsplanes vorhandene Wohngebäude wurde zurückgebaut. Die Grundstücksflächen haben sich als Brachflächen entwickelt. Über den vorhandenen unbefestigten Schotterweg wird der Geltungsbereich 3 verkehrlich erschlossen.

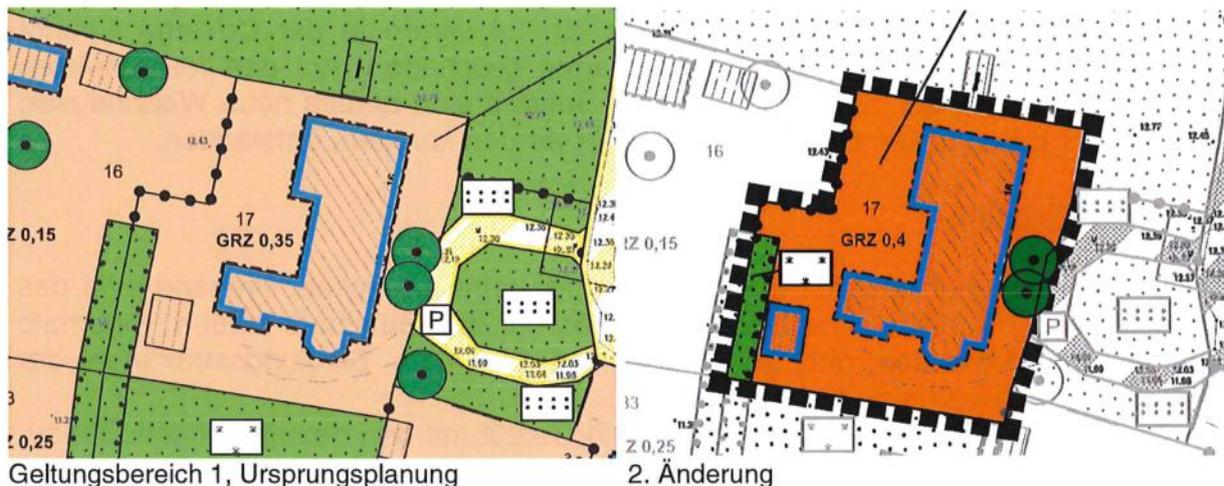
### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Mit der 2. Änderung kommt es auf kleinen Teilflächen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung von Grünflächen. Für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes werden die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Die verkehrliche Erschließung der Geltungsbereiche der 2. Änderung ist über die bestehenden gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Die entsprechenden Grundstückszufahrten sind herzustellen.

### Geltungsbereich 1

Das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet wird nunmehr als Sonstiges Sondergebiet – Wohnen/ Ferienwohnen festgesetzt. Der bauliche Bestand wird durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 gesichert.



Der Geltungsbereich 1 bezieht sich auf das Grundstück mit dem alten Gutshaus. Innerhalb des Gebäudes sind Dauerwohnungen sowie Ferienwohnungen vorhanden. Der Ort Neuhof ist durch das Wohnen geprägt, aber aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bietet sich ein altes Gutshaus gerade für die Unterbringung von Feriengästen an. Das Gutshaus wurde bereits vor Aufstellung der Ursprungsplanung durch Ferienwohnungen genutzt. Der Bestand wird nunmehr planungsrechtlich gesichert.

Um den tatsächlichen Bestand der Nutzung zu würdigen und planungsrechtlich zu regeln, setzt die Gemeinde für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet – Wohnen/ Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO fest. Für dieses wird geregelt, dass Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig sind.

Es wird für die Allgemeinen Wohngebiete konkretisiert und darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern unzulässig ist. Ursprünglich waren Ferienwohnungen und Ferienhäuser im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 ausgeschlossen. Mit der 2. Änderung wird geregelt, dass im Bereich des Gutshauses innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Wohnen/ Ferienwohnen auch Ferienwohnungen zulässig sind. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser weiterhin unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich des Gutshauses ist in einem untergeordneten Gebäude eine Sauna vorhanden. Die Sauna dient der Ergänzung des Angebotes für die Feriengäste. Zur Sicherung des baulichen Bestandes wird für dieses Gebäude eine Baugrenze festgesetzt.

Unter der Würdigung des tatsächlichen baulichen Bestandes mit dem alten Gutshaus sowie dem Gebäude, in dem eine Sauna vorhanden ist sowie der Wege und Zufahrten, wird die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht.

### Geltungsbereich 2

Die ursprüngliche private Grünfläche „Zasurgrün“ wird in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche „Hausgarten“ sowie in eine private Grünfläche „Feldhecke“ umgewandelt. Innerhalb des Baugebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt.

Die ursprünglich westlich vorhandenen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen aufgrund des tatsächlichen natürlichen Bestandes. Es wird nunmehr eine private Grünfläche „Feldhecke“ festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes wird im Südwesten ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Im Gegenzug werden die bereits vorhandenen Baufelder in ihrer Größe reduziert. Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche „Hausgarten“ entfällt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu sichern.

Die festgesetzte Grünfläche „Feldhecke“ dient gleichzeitig als Anpflanzungsmaßnahme zum Ausgleich von Eingriffen und wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan war im Verlauf der straßenbegleitenden Bebauung ein private Grünfläche als „Zasurgrün“ vorgesehen. Die Gemeinde hat sich nunmehr dazu entschieden für diese Baulücke ebenfalls die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Die Baugrenze für das Wohngebäude wird in einer Entfernung von 10 m zur Straße festgesetzt. Damit wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straße gemäß den südlichen sowie den gegenüberliegenden Grundstücke aufgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 bestimmt.

Im rückwärtigen Bereich sollen eine private Grünfläche als „Hausgarten“ sowie als „Feldhecke“ entwickelt werden. Damit wird eine Verbindung der nördlich bzw. südlich festgesetzten Grünflächen geschaffen. Darüber hinaus sind innerhalb der Grünfläche „Feldhecke“ Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt.

Die ursprüngliche Grünfläche „Zasurgrün“ wurde aus gestalterischen Gründen bzw. als Minimierungsmaßnahme und nicht als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich für die Errichtung eines Wohngebäudes ist unter Punkt 5. der Begründung bilanziert.



Mit der Ursprungsplanung waren im Westen des Geltungsbereiches 2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Hecke hat sich im Bestand nicht so entwickelt, wie es geplant bzw. wie es erwartet wurde und setzt sich derzeit im Wesentlichen aus Brombeergebüschen mit einzelnen heimischen Gehölzen zusammen. Ziel ist nunmehr die Entwicklung einer naturschutzfachlich hochwertigeren Feldhecke unter Beibehaltung von vorhandenen heimischen Gehölzen.

Für das ursprünglich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im Süden wird im rückwärtigen Bereich ein zusätzliches Baufeld in einer Größe von 15 auf 20 m für die Errichtung eines Wohngebäudes aufgenommen. Die bereits vorhandenen Baufelder werden reduziert. Es entsteht dadurch ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von etwa 10 m. Die in Aussicht genommene Grundstücksteilung wird unverbindlich im Plan dargestellt.

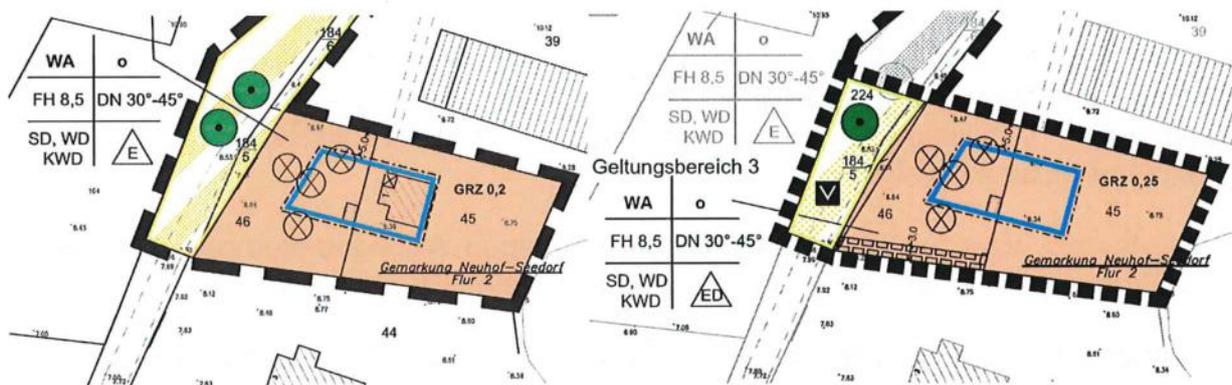
Um die Errichtung von Garagen, Carports, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO für den künftigen Bauherrn zu ermöglichen, die innerhalb der Grünflächen „Hausgarten“ unzulässig sind, wird auf die Festsetzung des Hausgartens verzichtet. Im Übergang zu den benachbarten Grundstücken ist die o.g. Entwicklung einer Feldhecke geplant und festgesetzt. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,25, wie ursprünglich festgesetzt, erhalten.

Im Bereich der Verkehrsfläche sind gemäß ursprünglicher Planung Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen enthalten. Diese Festsetzungen bleiben in der Planzeichnung bestehen. Zusätzlich wird geregelt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte zur Anpflanzung nur beispielhaft sind und entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden können. Dabei ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten.

### Geltungsbereich 3

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Anpassungen an den örtlichen Bestand hinsichtlich des genutzten privaten Grundstückes auch in Verbindung mit der Lage der Verkehrsfläche vorgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des privaten Flurstückes vergrößert. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung der Verkehrsfläche.

Des Weiteren werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Doppelhauses geschaffen. Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,25 erhöht.



Geltungsbereich 3, Ursprungsplanung

2. Änderung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird an den tatsächlichen Bestand angepasst. Das private Flurstück 184/5 wird zum einen durch den Eigentümer als Grundstück genutzt und zum anderen für den gemeindlichen Weg in Anspruch genommen. Der vorhandene Zaun stellt die Nutzungsgrenze dar. Das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der aktuellen Nutzung nach Westen ausgedehnt. Die Verkehrsfläche reduziert sich dadurch. Damit erfolgt eine redaktionelle Anpassung einer Unschärfe des Ursprungsplanes.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird nunmehr neben der Zulässigkeit von Einzelhäusern auch die Zulässigkeit von Doppelhäusern geregelt. Die Möglichkeit eines Doppelhauses wird zugelassen, weil sich die Baufläche am äußeren Rand des Dorfes befindet und daher nicht Bebauung entlang der Dorfstraße beeinflusst. An der Dorfstraße soll zur Vermeidung von Verdichtung auch weiterhin keine Doppelhausbebauung möglich sein. Darüber hinaus steht das künftige Doppelhaus giebelständig zur Straße und erzeugt daher keinen visuellen Doppelhauseindruck. Das Dorfbild erfährt keine Beeinträchtigung.

Innerhalb des Doppelhauses sind insgesamt zwei Wohnungen, also je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Um eine optimale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 erhöht.

Die verkehrliche Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes 45 wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten dieses Flurstückes gesichert. Die Gemeinde macht jedoch darauf aufmerksam, dass die Sicherung der Zuwegung auch im Rahmen des Bauantrages erfolgen kann. Ist die Zuwegung nicht gesichert, kann das Flurstück nicht bebaut werden. Da die beiden Flurstücke (45, 46) im Geltungsbereich 3 einen Eigentümer haben, kann von einer gesicherten Zuwegung ausgegangen werden.

#### Geltungsbereich 4 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes)

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzt. Innerhalb des gesamten Plangebietes des Ursprungsplanes sind nunmehr auch Gebäude mit Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, jedoch nicht mit Blockbohlen, zulässig.

#### Geltungsbereiche 1 bis 3

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Ursprungsplanung gelten auch für die Geltungsbereiche der 2. Änderung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Weiterhin gilt, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten pro selbständigem Wohngebäude als Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist.

Innerhalb aller Geltungsbereiche der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen der offenen Bauweise, der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,50 m und der zulässigen Dachneigung zwischen 30° und 45° bestehen.

Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und auch im Sonstigen Sondergebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist.

Auch für das neu festgesetzte Sonstigen Sondergebiet gilt wie in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig ist. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

### Geltungsbereich 4 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes)

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nunmehr auch Gebäude mit Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, jedoch nicht mit Blockbohlen, zulässig.



zulässig: Gebäude mit Holzfassade



unzulässig: Gebäude mit Blockbohlen  
(Quelle: artichouse)

Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im Raum Süddeutschlands ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, auch sogenannte Schwedenhäuser, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch für die Ortslage Neuhof zulässig sein. Innerhalb von Weitendorf wurden auch bereits zwei Gebäude mit Holzfassaden aus geraden geschnittenen Holzbrettern errichtet.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in dem Sonstigen Sondergebiet sind bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Die Herstellung von Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit

Verwendung von sogenannten Blockbohlen, ist ebenfalls zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verzichtet auf die Festsetzung von RAL-Farben zur genaueren Definition der zulässigen Farben bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die Gemeinde ist sich des Interpretationsspielraumes bei der Farbdefinition bewusst, wird jedoch keine weiteren Einschränkungen treffen. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

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

Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

### **3. Ver- und Entsorgung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

### **4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Grundstücke innerhalb der Geltungsbereiche der 2. Änderung befinden sich hauptsächlich in Privatbesitz. Nur das Wegestück 224 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen.

### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 gelten unverändert weiter. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Insel Poel „Wohnbebauung Neuhof“ wird beabsichtigt, weitere Wohnbaufelder auszuweisen. Diese zusätzlichen Versiegelungsabsichten gilt es nachfolgend zu bilanzieren und auszugleichen.

## Bestandsbeschreibung und Ziele der 2. Änderung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ergeben sich nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und der damit verbundenen Reduzierung von Grünflächen, wird Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig erhöht, womit bzgl. der Änderungen in den Geltungsbereichen 1 bis 3 zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden, da insgesamt eine größere Fläche als in der Ursprungsplanung versiegelt werden darf.

Im Geltungsbereich 1 wird das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet nunmehr als Sonstiges Sondergebiet – Wohnen/ Ferienwohnen festgesetzt. Der bauliche Bestand wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Grundflächenzahl wird von 0,35 auf 0,4 geändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches 2 wird die ursprüngliche private Grünfläche „Zäsurgrün“ in ein Allgemeines Wohngebiet sowie in private Grünflächen „Hausgarten“ und „Feldhecke“ umgewandelt. Innerhalb des Baugebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes wird ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Im Gegenzug werden die bereits vorhandenen Baufelder in ihrer Größe reduziert. Für eine optimale Grundstücksnutzung entfällt die ursprüngliche private Grünfläche „Hausgarten“.

Mit der Ursprungsplanung waren im Westen des Geltungsbereiches 2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Hecke hat sich im Bestand nicht so entwickelt, wie es geplant bzw. wie es erwartet wurde und setzt sich derzeit im Wesentlichen aus Brombeergebüschen mit einzelnen heimischen Gehölzen zusammen. Ziel ist nunmehr die Entwicklung einer naturschuttfachlich hochwertigeren Feldhecke unter Beibehaltung von vorhandenen heimischen Gehölzen. Es wird nunmehr eine private Grünfläche „Feldhecke“ festgesetzt.

Aktuell kann das südliche Areal am ehesten als mehrfach jährlich gemähtes Intensivgrünland auf Mineralstandorten beschrieben werden. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Baurecht von einer Baufläche auf zwei erhöht, so dass in der Bilanzierung die höhere Versiegelung angerechnet werden muss. Jedoch wird für die Bilanzierung der ursprünglich geplante Hausgarten zu Grunde gelegt, da der derzeitige Zustand und dessen Verlust bereits in den Ursprungsplanungen bilanziert wurden.

Das nördliche Areal stellt sich aktuell als Intensivacker dar. Planungsrechtlich muss die Fläche jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ angesprochen werden, so dass durch die geplante Änderung (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes - WA) eine weitere Erhöhung der Versiegelung zu bilanzieren ist. Die minimalen Änderungen der Flächen (Erweiterung des Baugebietes) im bereits bebauten mittleren Areal des Geltungsbereiches 2 werden ebenfalls in der Bilanzierung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich 3 werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Anpassungen an den örtlichen Bestand hinsichtlich des genutzten privaten Grundstückes auch in Verbindung mit der Lage der Verkehrsfläche vorgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des privaten Flurstückes vergrößert. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung der Verkehrsfläche. Des Weiteren werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Doppelhauses geschaffen. Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,25 geändert. Das Areal stellt sich aktuell als

Intensivgrünland dar und wurde als Pferdekoppel genutzt. Da in der Ursprungsplanung dieser Biototyp bereits bilanziert und als Hausgartenfläche angedacht war, wird für die nachfolgende Bilanzierung zur 2. Änderung der Biototyp „Hausgarten“ verwendet.

## 5.1 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Vorkommen und Habitate gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nur eingeschränkt vor. Da es sich bei den überplanten Flächen überwiegend um Siedlungsbiotope handelt, ist die potenzielle Bedeutung für die Arten eher gering. Es gibt aber einige Tierarten, die ländliche Siedlungsstrukturen als Lebensraum nutzen.

Die gebäudebewohnenden Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kommen potenziell im Plangebiet vor. Beide Arten wurden im Jahr 2007 im Bereich der Ortslage nachgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches konnten im alten Stallgebäude des Gutshofes Nester der Rauch- (3) und Mehlschwalbe (1) festgestellt werden. Anhaltspunkte zum Vorkommen von Waldkauz und Schleiereule in den Gebäuden des Plangeltungsbereiches gab es nicht.

Es kommen im Plangeltungsbereich keine Biotopstrukturen vor, die das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten vermuten lassen, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Mit den Arbeiten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden keine Gehölzentnahmen bzw. -rodungen vorbereitet, die über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnte im Zuge der Planungsarbeiten festgestellt werden, dass Arten, die durch die FFH-Richtlinie (Anhang IV) unter besonderen Schutz gestellt sind, sowie wildlebende Vogelarten nicht von der vorliegenden Änderungsplanung betroffen sind. Störepfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten.

Eine vorgezogene FFH-Verträglichkeitsprüfung ist für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel aufgrund der gebietsspezifischen Besonderheiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Flächennutzungsplan durchgeführt worden (Gutachten ADOLPHI & ROSE 2002 und 2004).

Die Gutachter kommen zu der Aussage, dass bei Umsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung in der Ortslage Neuhof (zusätzlich etwa 16 Wohngebäude bzw. 48 Einwohner) keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen und Störungen von Schutz- und Erhaltungszielen zu erwarten sind. Entsprechend sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Es ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz wurden bereits im Verfahren der Ursprungsplanung geprüft und berücksichtigt.

## 5.2 Eingriffsbilanzierung und Ausgleich

Bezüglich der erläuterten geringen Änderungen in den Geltungsbereichen 1 bis 3 wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

### Geltungsbereich 1

Ursprungsplanung	2. Änderung	Erhöhung
GRZ = 0,35	GRZ = 0,4	+ 0,05
maximal zu versiegelnde Fläche Σ 679,00 m <sup>2</sup>	Σ 776,00 m <sup>2</sup>	<u>+ 97,00 m<sup>2</sup></u>

Durch die Änderungsplanung wird innerhalb des Geltungsbereiches 1 die Möglichkeit geschaffen weitere 97 m<sup>2</sup> zusätzlich zu versiegeln. Die betroffene Fläche muss aufgrund der Ursprungsplanung als Biototyp „Hausgarten“ angesprochen und als solcher bilanziert werden.

### Geltungsbereich 2

Ursprungsplanung	2. Änderung	Erhöhung
GRZ = 0,25	GRZ = 0,25	
maximal zu versiegelnde Fläche Σ 843,50 m <sup>2</sup>	Σ 923,00 m <sup>2</sup>	<u>+ 79,50 m<sup>2</sup></u>

Erweiterung im nördlichen Areal  
(1.293 m<sup>2</sup> bei GRZ 0,25) + 324,00 m<sup>2</sup>

Σ + 403,50 m<sup>2</sup>

Durch die vorliegende Änderungsplanung muss innerhalb des Geltungsbereiches 2 eine zusätzliche Versiegelung von 79,50 m<sup>2</sup> des Biototyps „Hausgarten“ bilanziert werden.

Zusätzlich wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Möglichkeit geschaffen, im Norden des Geltungsbereiches 2 auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten, 1.293,00 m<sup>2</sup> großen Fläche ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Hierfür darf bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 eine Fläche von 324,00 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

### Geltungsbereich 3

Ursprungsplanung	2. Änderung	Erhöhung
GRZ = 0,2	GRZ = 0,25	+ 0,05
maximal zu versiegelnde Fläche Σ 374,60 m <sup>2</sup>	Σ 468,25 m <sup>2</sup>	<u>+ 93,65 m<sup>2</sup></u>

Durch die Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der damit einhergehenden Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 wird innerhalb des Geltungsbereiches 3 die Möglichkeit geschaffen, ein zusätzliche Fläche von 93,65 m<sup>2</sup> des ursprünglich geplanten Biotop- und Nutzungstyps „Hausgarten“ zu versiegeln.

### Geltungsbereiche 1 bis 3

Die nördliche Fläche des Geltungsbereiches 2 ist planungsrechtlich als Grünfläche „Zäsurgrün“ und somit als Intensivgrünland anzusprechen, während die weiteren Flächen der Änderungsplanung als Hausgärten bilanziert werden müssen. Das Intensivgrünland besitzt einen Biotopwert von 1, die Flächen der in der Ursprungsplanung als Hausgärten ausgewiesenen Areale werden mit 0-0,9 bewertet. Nach dem Grad der ökologischen Funktion wird für die Bilanzierung der Änderungsflächen ein Kompensationswert von 1 (Intensivgrünland) und 0,8 (Hausgarten) zu Grunde gelegt.

Aus Tabelle 2 wird das aus der Versiegelung hervorgehende Kompensationserfordernis verdeutlicht. Der Wertstufe des Biotoptyps wird der genannte Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für die Versiegelung addiert. Multipliziert man das Kompensationserfordernis mit der betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das auszugleichen ist. Die Bilanzierung des Totalverlustes der weiteren Biotoptypen war bereits Bestandteil der Ausgleichsberechnungen der Ursprungsplanung und muss an dieser Stelle nicht erneut für die Ausgleichs- bzw. Kompensationsbilanzierungen beachtet werden.

<b><u>Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust</u></b>							
<b>Maßnahme</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)</b>	<b>Kompensationserfordernis</b>	<b>x</b>	<b>Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Verlust durch GRZ-Erhöhung</b>	<b>Geltungsbereich 1 „Hausgarten“</b>	97,00	0 - 0,9	0,8	x	0,75	58
<b>Verlust durch Wegfall</b>	<b>Geltungsbereich 2 „Fläche zum Erhalt“ Gehölzfläche aus Brombeere</b>	331,00	1-2	2	x	0,75	497
<b>Verlust durch GRZ-Erhöhung</b>	<b>Geltungsbereich 2 „Hausgarten“</b>	79,50	0 – 0,9	0,8	x	0,75	48
<b>Verlust durch WA-Ausweisung</b>	<b>Geltungsbereich 2 „Zäsurgrün“</b>	1.838,00	1	1	x	0,75	1.379
<b>Verlust durch GRZ-Erhöhung</b>	<b>Geltungsbereich 3 „Hausgarten“</b>	93,65	0 – 0,9	0,8	x	0,75	56
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“</b>						<b>gesamt</b>	<b><u>2.038</u></b>

**Tabelle 1:** Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

<b><u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u></b>							
Maßnahme		Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>		Zuschlag Versiege- lung		Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Zuschlag Vollversiegelung <b>Geltungsbereich 1</b>		97	x	0,5	x	0,75	36,0
Zuschlag Vollversiegelung <b>Geltungsbereich 2</b>		403,5 (79,5 + 324)	x	0,5	x	0,75	151,0
Zuschlag Vollversiegelung <b>Geltungsbereich 3</b>		93,65	x	0,5	x	0,75	35,0
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“</b>						<b>gesamt</b>	<b><u>222,00</u></b>

**Tabelle 2:** Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Wie in Tabelle 3 ersichtlich, wird vorgeschlagen, als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff Flächen der neu anzulegenden Gärten der Wohngrundstücke mit einzuberechnen.

<b><u>Minderungsmaßnahmen</u></b>							
Minderungsmaßnahme	Nutzungs- typ	Flächengröße	Wertstufe nach Anlage 9	Kompen- sations- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Ausgleich
Neuanlage Vegetations- flächen: Hausgärten <b>Geltungsbereich 2</b>		1.175 m <sup>2</sup>		1	x	0,75	881 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächenäquivalent „Minderungsmaßnahmen“</b>						<b>gesamt</b>	<b><u>881 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle 3:** Maßnahmenminderungsberechnung

Auf Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen wird die Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Minderungsmaßnahmen tabellarisch dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Summen des Eingriffes und der Minderungen ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von insgesamt **1.379 Punkten Flächenäquivalent** für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

<b><u>Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung</u></b>	
<b>Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“</b>	2.038 m <sup>2</sup>
<b>Summe Eingriff „Flächenversiegelung“</b>	222 m <sup>2</sup>
<b>Summe „Minderungsmaßnahmen“</b>	- 881 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)</b>	<b><u>1.379 m<sup>2</sup></u></b>

Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in der Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird mit dem Faktor „0,75“ gerechnet.

<b>Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>ökologischer Wert</b>	<b>Ausgangsfläche</b>	<b>Wertigkeit der Maßnahme</b>
<b>Anlage von Gehölzflächen „Feldhecke – privat“</b>	756	Pflanzung heimischer Arten	Grünland und Gehölzfläche	2
<b>Anpflanzung von Hochstämmen (8 Stück)</b>	200	Pflanzung heimischer Arten	Hausgarten	2

**Tabelle 4:** Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen

<b><u>Ausgleich</u></b>							
<b>Maßnahme</b>	<b>Maßn.-Nr.</b>	<b>Flächen-größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe derzeitig</b>	<b>Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>x</b>	<b>Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad</b>	<b>Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich</b>
<b>Anlage einer Gehölzfläche</b>		756	1	2	x	0,75	1.134 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet</b>							<b><u>1.134,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle 5:** Berechnung Flächenäquivalent „Ausgleich“

<b><u>Kompensationsmaßnahmen</u></b>							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeit	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzen von Hochstämmen		8 Stk. x 25 m <sup>2</sup> = 200,00 m <sup>2</sup>	1	2	x	0,75	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“ im Plangebiet</b>							<b><u>300,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle 6:** Berechnung Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“

<b>Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet</b>	1.134,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächenäquivalente „Ausgleich“ + „Kompensationsmaßnahmen“</b>	<b><u>1.434,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle 7:** Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ und „Kompensation“

<b><u>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation/ Ausgleich</u></b>	
<b>Summe Eingriff im Plangebiet</b>	<u>1.379,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe „Ausgleich“ und „Kompensation“ im Plangebiet</b>	<u>1.434,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Bilanz</b>	<u>+ 55,00 m<sup>2</sup></u>

**Tabelle 8:** Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Ausgleich“ und „Kompensation“

### 5.3 Ausgleich des Eingriffes

Durch den Eingriff wird ein Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 2.260 Punkten (Tabelle 1 und Tabelle 2) verursacht.

Durch Abzug der Minimierungsmaßnahmen (Tabelle 3) verbleibt ein notwendiges Kompensationserfordernis von 1.379 Punkten.

Um die Eingriffe in Natur und Umwelt auszugleichen, werden auf den Änderungsflächen insgesamt 8 heimische Laubbäume gepflanzt. Hierzu sollen innerhalb des Geltungsbereiches 1 sowie im Geltungsbereich 3 jeweils 2 Laubbäume heimischer Arten, der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 16/18 cm oder hochstämmige Obstbäume aus heimischen Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Auf den 4 einzelnen Baugrundstücken des Geltungsbereiches 2 ist jeweils ein Laubbaum heimischer Arten, der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum aus heimischen Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin soll im Geltungsbereich 2 innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine mehrreihige Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die als private Grünfläche „Feldhecke“ bezeichnete Gehölzpflanzung ist als eine mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,5 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 – 11 m abwechselnd zu pflanzen.

Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenhütchen und Hundsrose sind in den Außenreihen in den Abständen von 9 – 11 m zu pflanzen.

Mit der Umsetzung der geplanten Hecken- und Baumpflanzungen wird das ermittelte naturschutzfachliche Kompensationserfordernis somit erreicht und überschritten. Die Eingriffe in den Natur- und Umwelthaushalt können somit vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

#### **Pflanzliste**

##### Überhälter:

Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne

##### Strauchgehölze:

Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5 %

## 6. Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in allen Allgemeinen Wohngebieten die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern unzulässig.

Für die Herstellung von Holzfassaden ist ausschließlich aus gerade geschnitten Holzbrettern zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 2.3 Örtliche Bauvorschriften.

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. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 25.02.2013

*S. Ricker*  
Die Bürgermeisterin

