

Bekanntmachung der Gemeinde Leezen

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ südlich Leezen der Gemeinde Leezen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat am 16.01.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ und den Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB bestimmt.

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 befindet sich mit einer Fläche von ca. 4,1 ha unmittelbar angrenzend an die Görslower Straße am südlichen Ortseingang von Leezen. Das Plangebiet wird nördlich durch die Wohnbebauung am Bussardweg, östlich durch die Wohnbebauung an der Görslower Straße, südlich durch Ackerflächen und westlich durch die Straße „Zum Sperlingsfeld“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5 (anteilig), 7, 11 (anteilig), 25, 26, 4 (anteilig) und 6 (anteilig) der Flur 11 in der Gemarkung Leezen sowie die Flurstücke 310, 316/2, 319, 324 und 325 der Flur 13 in der Gemarkung Leezen (sh. Übersichtsplan).

Planungsziel:

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 und zur dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht erfolgt in der Zeit

vom 04.03.2024 bis zum 12.04.2024

durch Veröffentlichung im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de in der Rubrik Pläne in Aufstellung.

Die Unterlagen können ebenso auf der Homepage des Amtes Crivitz unter www.amt-crivitz.de in der Rubrik Bürgerservice – Planen & Bauen – Bauleitplanung – Beteiligungsverfahren (<https://www.amt-crivitz.de/buergerservice/planen-bauen/bauleitplanung/beteiligungsverfahren/index.html>) eingesehen werden.

Zusätzlich findet eine öffentliche Auslegung der Unterlagen zu folgenden Öffnungszeiten:

Montag	9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr

sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5 in 19089 Crivitz, Zimmer 126 zu jedermanns Einsicht statt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 15 per E-Mail an bauleitplanung@amt-crivitz.de, schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen verfügbar und liegen ebenfalls aus:

I. umweltrelevanten Informationen

1. Umweltbericht

• Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des B-Plans in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft

„Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und in der Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“.

Südlich der Bebauung erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402). Aufgrund des geringen Abstandes wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Mit etwa der gleichen Abgrenzung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim (L 138c). Eine direkte Flächenbeanspruchung besteht nicht.

Andere Schutzgebiete nationaler Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des B-Plans sind lt. Kataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht vorhanden. Im Frühjahr 2020 wurde eine flächendeckende Biotopkartierung nach Kartier-anleitung des Landes M-V (LUNG 2013) vorgenommen.

- **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen;

Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes; Aussagen zu Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Die Lärmimmissionen des Verkehrsaufkommens durch das geplante Vorhaben wurden ermittelt; (sh. Schallimmissionsprognose vom 18.10.21).

- **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Es wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) durchgeführt.

Es erfolgte eine Erfassung der örtlichen Gegebenheiten einschließlich der Gehölze durch die Landgesellschaft M-V mbH.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange von streng und besonders geschützten Arten erfolgte im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.04.23)

- **Schutzgut Fläche**

Die Bewertung wurde auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Die Grundlage der Bewertung bildeten das Maß der Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan).

Für das Schutzgut Fläche ergibt sich keine Beeinträchtigung. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

- **Schutzgut Boden**

Für das Vorhaben liegt ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung vor. Es wurden Sondierbohrungen durchgeführt. Anhand von Bodenproben wurden die bodenphysikalischen Eigenschaften ermittelt nebst der Vorsorgewerte zum Bodenschutz. Die Art und das Maß der bestehenden Bodenbelastungen wurden betrachtet sowie Abschätzungen von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen getroffen.

Der Umfang an Bodenbeanspruchung wurde ermittelt und eine Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen sowie die Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden erarbeitet.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

- **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt zu einem überwiegenden Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Leezen.

Es wurden Aussagen zu folgenden Themen erarbeitet:

Einfluss auf Gewässer; Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung; Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sowie Aussagen zur Veränderung der Gefahrensituation hinsichtlich der Überflutungsgefährdung im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung.

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. (sh. Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie sowie DWA 102 Regenwasser vom 10.10.23/05.12.23)

- **Schutzgut Klima und Luft**

Es wurden Aussagen zu folgenden Themen erarbeitet:

Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung), Aussagen zum Lokalklima, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben, Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die Regulierung des Klimas auswirken.

Für das Schutzgut Klima ist durch die Entwicklung des Wohngebietes von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

- **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Es wurde die Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft und der wesensbestimmenden Merkmale der Landschaft sowie der Einfluss und die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vorgenommen.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als mittel bis hoch eingestuft.

Die beschriebenen Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

- **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es ist ein Bodendenkmal im Bereich des B-Plans bekannt. Im Jahr 2022 wurde es eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt.

Mit der Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen im Zuge der Voruntersuchung sind keine weiteren Beeinträchtigungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten. Baudenkmale liegen in ausreichend großer Entfernung. Die beschriebenen Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Es sind keine weiteren Sach- und Kulturgüter bekannt.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es werden Aussagen zur Wechselwirkung zwischen Bodenverlust und Verlust von Lebensraum getroffen.

- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren.

Innerhalb des B-Plans stehen nicht in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung. Es werden Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs realisiert und darüber hinaus wird ein zukünftig zertifiziertes und funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Biotop- und Habitatkartierung. Für alle planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Der AFB behandelt dabei im Wesentlichen die sogenannten europarechtlich geschützten Arten. Hierbei handelt es sich um:

- europäische Vogelarten, d.h. alle wildlebenden europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie;
- alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

Folgende Informationen wurden erarbeitet:

- Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen"
- Aussagen zu Habitatstrukturen für planungsrelevante Artengruppen und die entsprechenden Relevanzprüfungen
- Erarbeitung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz betroffener Arten

Unter Beachtung der festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

3. FFH-Vorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ (DE 2235-402). Flächen des SPA werden nicht beansprucht. Aufgrund des geringen Abstandes zum geplanten Vorhaben ist eine Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen, in der abzuschätzen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

4. Baugrundbeurteilung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Bodenzusammensetzung wurden untersucht.

5. Kurzstudie Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung

Ziel der Kurzstudie war, welche Möglichkeiten der nachhaltigen Energie- und Wärmeerzeugung für das neue Wohngebiet bestehen und wie aktuelle Entwicklungen berücksichtigt werden können.

6. Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über einen Anschluss an das verrohrte Gewässer II. Ordnung (Leezen 001), welches dem berichtspflichtigen Wasserkörper „Schweriner See“ zufließt, abgeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Absatz 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und ist nach § 8 Absatz 1 WHG genehmigungspflichtig. Die Auswirkungen des Vorhabens sind gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hinsichtlich des Verschlechterungsverbotes sowie des Verbesserungsgebotes im Rahmen eines wasserrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen.

Eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes des Standgewässers Schweriner See, davon Innensee, kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung der Wasserqualität des zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwassers infolge der Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser des Wohngebietes wird nicht erwartet. Die Trinkwasserqualität ist durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Vorhaben steht somit den vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des guten Zustands der Grundwasserkörper und des Oberflächenwasserkörpers nicht entgegen. Das Erreichen der Bewirtschaftungsziele wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

7. Bericht zu DWA-102 „Grundsätze zur Behandlung von Regenwasser“

Im Gutachten wurden detaillierte Emissionsbetrachtungen, Immissionsbetrachtungen sowie die Darstellung der Wasserhaushaltsbilanz durchgeführt. Die Bewertung der Auswirkung erfolgt bezogen auf das nicht WRRL-berichtspflichtige Gewässer II. Ordnung. Nach Einschätzung des Gutachters sorgen die Änderungen der Bilanzkomponenten des Wasserhaushaltes nicht für Auswirkungen, welche die Zielvorgaben gemäß WRRL an den Zustand des Gewässers Leezen001 bzw. des Schweriner See gefährden.

8. Schalltechnische Untersuchung

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs ein. Mit der Errichtung von Wohngebäuden entsteht ein wohnanlagenbezogener Verkehr, der im Bereich der Zufahrt für das Wohngebiet auf die bestehende Wohnbebauung zurückwirkt. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt für die Quellenart Straßenverkehr für das Plangebiet des B-Planes entsprechend der DIN 18005 unter Berücksichtigung des erzeugten Verkehrs.

Für das Plangebiet werden Hinweise zum B-Plan gegeben, die Lärmpegelbereiche ausgewiesen und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet.

9. Archäologische Voruntersuchung

Das Areal ist aufgrund von Funden von Feuersteinartefakten als Fundplatz geführt. Es wurde vom LAKD zur Abschätzung des Umfangs der Bodendenkmalsubstanz eine archäologische Voruntersuchung angeordnet. Es wurden Funde aus der Römischen Kaiserzeit freigelegt.

II. vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB:

1. Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 12.10.2021

• Untere Denkmalschutzbehörde

Es wurde ein Bodendenkmal angezeigt. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

• Untere Immissionsschutzbehörde

Es werden Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz gegeben.

• Untere Naturschutzbehörde

Es wurden Hinweise zur Eingriffsregelung, zur außerhalb des Plangebietes liegenden Kompensationsmaßnahme (Zuordnungsfestsetzung) und zur Ökokontenmaßnahme gegeben.

• Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

• Untere Bodenschutzbehörde

Es wurden Auflagen und Hinweise zu den Belangen des Bodenschutzes gegeben.

• Untere Abfallbehörde

Es wird drauf hingewiesen, dass für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Vorgaben der RAST 06 für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 zu berücksichtigen sind.

2. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 17.09.2021

Es wurden Hinweise und Anregungen zu den Belangen der Landwirtschaft, der ländlichen Entwicklung, Naturschutz, Wasser und Boden, Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft gegeben und die gesetzlichen Grundlagen der Managementplanung für Natura 2000 dargelegt. Ebenso wurden die Zuständigkeiten des StALU WM in Hinblick auf Natura 2000-Gebiete erläutert und die Betroffenheit des Europäischen Vogelschutzgebietes benannt. Es wurden Hinweise zum Managementplan als Fachgrundlage dargelegt und Maßnahmen des Management-planes im Vorhabenbereich benannt.

3. Stellungnahme der Landesforst M-V, Forstamt Gädebehn vom 02.09.2021

Es wurden Hinweise zu den Belangen der Forstwirtschaft gegeben.

4. Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 20.09.2021

Es wurden Hinweise des Bergamtes Stralsund zu den Belangen des Bodenschatzes „Erdwärme im Feld Schwerin-Waisenhausgärten“ gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit bekannt gemacht.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Weitere Informationen sind dem Formblatt „Datenschutzinformationen Bauleitplanung“ auf der Homepage des Amtes Crivitz unter www.amt-crivitz.de in der Rubrik Das Amt – Datenschutz im Amt (<https://www.amt-crivitz.de/das-amt/datenschutz-im-amt/>) zu entnehmen.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Leezen gemäß § 4a Absatz 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Leezen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Leezen, 12.02.2024

Im Original gezeichnet

M. Müller

Bürgermeisterin Gemeinde Leezen

Übersichtsplan

