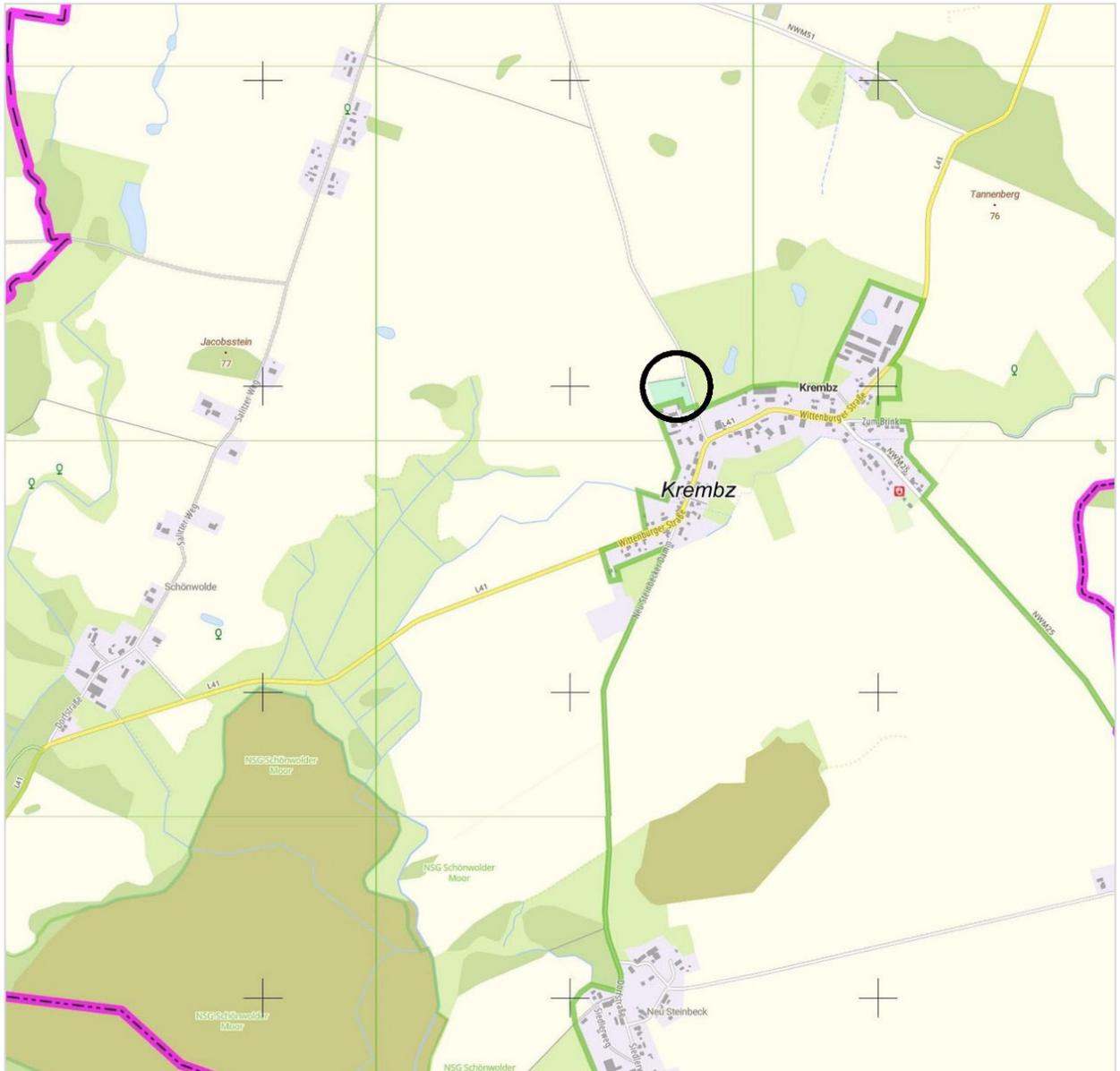


Gemeinde Krembz Landkreis Nordwestmecklenburg Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet an der Straße Neubau, Ortslage Krembz“, Teilbereich A

für das Gebiet westlich der Straße „Neubau“ am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Krembz



Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsziel	6
2 Verfahren, Rechtgrundlagen.....	6
3 Planungsrechtliche Vorgaben	7
4 Ortsplanerische Ausgangssituation	8
4.1 Territoriale Lage, Plangeltungsbereich.....	8
4.2 Bau- und Nutzungskonzept	8
4.3 Erschließung.....	8
4.4 Natur- und Artenschutz im/am Plangeltungsbereich	8
5 Ziel und Zweck der Planung.....	9
6 Inhalte der Planung.....	10
6.1 Bebauungskonzept.....	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4 Verkehrsflächen.....	11
6.5 private Grünflächen	12
6.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken.....	12
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.8 Flächenbilanz	13
7 Umweltbericht	13
7.1 Einleitung.....	13
7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet an der Straße Neubau“, Ortslage Krembz.....	13
7.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	14
7.4 Vorgaben aus anderen Planungen und ihre Berücksichtigung	16
7.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
7.5.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit.....	19
7.5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete	20
7.5.3 Schutzgut Fläche.....	22
7.5.4 Schutzgut Boden/Wasser	23

7.5.5	Schutzgüter Klima und Luft	23
7.5.6	Schutzgut Landschaft	24
7.5.7	Biologische Vielfalt	25
7.5.8	Kulturelle Erbe	25
7.5.9	Wechselwirkungen	26
7.5.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	27
7.5.11	Kumulierende Wirkungen	27
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
7.7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	29
7.7.2	Ausgleichsmaßnahmen	30
8	Ver- und Entsorgung	34
9	Brandschutz	36
10	Grenzpunkte Vermessung	38
11	Immissionsschutz	38
11.1	Lärmschutz	38
11.2	Störfallverordnung	38
12	Nachrichtliche Übernahmen	39
13	Hinweise	40
13.1	Denkmalschutz	40
14	Maßnahmen zur Bodenordnung	40
15	Beschluss	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Wertzahlen Böden	18
Abb. 2:	Abschnitt für die Anpflanzung der drei Ausgleichsbäume	33

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopverlust/-veränderung flächiger Vegetationsbestände Flurstück tlw. 130/7 (Teilbereich A)	30
---------	--	----

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopverlust/- veränderung flächiger Vegetationsbestände Flurstück 119/1 (Teilbereich B)	31
--	----

Anlagen

1. Plan „Bestand Biotoptypen“
2. Plan „Potentielle Baulücken Ortslage Krembz“
3. Bebauungskonzept
4. Artenschutzfachbeitrag, Büro Blatt+Feder

1 Planungsziel

Die Gemeinde Krembz möchte insbesondere für einheimische junge Familien Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen. Da in der Ortslage fast keine bebaubaren Grundstücke vorhanden sind, plant die Gemeinde, am nord-westlichen Ortsrand auf einer aufgelassenen Kleingartenfläche und gegenüber der Straße „Neubau“ auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sechs Baugrundstücke bauleiplanerisch vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 20.09.2021 gefasst.

2 Verfahren, Rechtgrundlagen

Ursprünglich war vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.05.2023 gefasst, eine Genehmigung/Veröffentlichung des Bebauungsplanes erfolgte jedoch noch nicht.

Der Aufhebungsbeschluss des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.09.2023.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 zu § 13b des Baugesetzbuches ist für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Außerdem ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung/Auslegung und eine erneute Behördenbeteiligung durchzuführen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird in diesem Verfahrensschritt eine Gelegenheit zur Stellungnahme **nur** in Bezug auf die erfolgten Änderungen und Ergänzungen der erneut vorgelegten Planung gegeben. Hierauf wird/wurde in der erneuten Bekanntmachung hingewiesen.

Da es noch Regelungsbedarf im Plangeltungsbereich östlich der Straße „Neubau“ gibt, erfolgt zunächst ein Satzungsbeschluss **nur** für das Wohngebiet WA1 sowie für die Straßenverkehrsfläche (Teilbereich A). Die Gemeinde wird das Bauleitplanverfahren für die östliche Teilfläche (Teilbereich B) fortführen, wenn die Fragen zur Erschließung der dortigen Grundstücke und zur Kostenübernahme von Ausgleichsmaßnahmen geklärt sind.

Der überwiegende Teil der Teilflächen A und B befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von der Gemeinde beim Biosphärenreservat eine Entlassung aus dem LSG beantragt. Die Verordnung zur Änderung der LSG-Verordnung vom 27.05.1999 ist im Mai 2023 in Kraft getreten. Die neuen Grenzen wurden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

HINWEIS

Im Folgenden beziehen sich die Ausführungen auf den Gesamtbebauungsplan (Teilbereiche A und B). Bei Bedarf werden Differenzierungen zwischen den Teilbereichen vorgenommen, z.B. bei den Festlegungen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen u.a. zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.06.2021
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert 24.03.2023,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- die Landesbauordnung M-V vom 15.10.2015, zuletzt geändert 26.06.2021.

Wohngebäude unterliegen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V. Insofern wird die Gemeinde die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Antragsunterlagen überprüfen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)** ist die Ortslage Krembz und die nähere Umgebung als Tourismusraum/-entwicklungsraum und als Vorbehaltsraum für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem befindet es sich in der Nähe zu einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege sowie zu einem Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung.

Die Gemeinde Krembz liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion.

Im Landesentwicklungsprogramm (2016) ist unter der Ziffer 4.5 Abs. 2 das raumordnerische Ziel genannt, das landwirtschaftliche Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind u.a. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Ortslagen.

Gemäß dem **Grobkonzept für die Teilfortschreibung Siedlungsstruktur und Stadt- und Dorfentwicklung** ist die Siedlungsentwicklung in den nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf auszurichten. Mit der Möglichkeit, in den Teilflächen A und B acht neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen, wird das raumordnerische Ziel eingehalten. Eine Schwächung von zentralen Orten oder eine Überlastung der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktur sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürchten.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 03.04.2023 bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Wohngebietes. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Gemeinde Krembz besitzt keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

4 Ortsplanerische Ausgangssituation

4.1 Territoriale Lage, Plangeltungsbereich

Die Gemeinde Krembz liegt ca. 7,0 km südwestlich von Gadebusch und umfasst eine Fläche von ca. 39 km², hat ca. 920 Einwohner:innen und gehört dem Amt Gadebusch an. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Krembz, Radegast, Stöllnitz, Schönwolde, Alt Steinbeck und Groß Salitz.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Krembz und umfasst die Flurstücke 119/1, 119/2, 120 und 130/7 (alle teilweise), in der Flur 1, Gemarkung Krembz.

4.2 Bau- und Nutzungskonzept

Die Ortslage Krembz ist ein typisches Straßendorf, die Bauflächen befinden sich überwiegend beidseits der Haupterschließungs- und Nebenerschließungsstraßen, hauptsächlich in einer Bautiefe.

Auffällig sind die verhältnismäßig großen Baugrundstücke und die Vielfalt der Gebäudetypen und verwendeten Baumaterialien.

Es überwiegen eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Daneben gibt es Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Ältere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden teilweise zu Wohnhäusern umgebaut.

Außer einem großen landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten der Ortslage gibt es nur wenige zusätzliche Gewerbebetriebe in Krembz. Das Dorf wird überwiegend zum Wohnen genutzt.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ortes erfolgt über die Hauptstraßen Neu Steinbecker Damm, Wittenburger Straße und Stöllnitzer Straße sowie über die Nebenstraßen Zum Brink und Neubau.

An der Straße Neubau befindet sich auch das geplante Wohngebiet. Die Asphaltstraße hat eine Breite von ca. 3,0 m mit beidseitigen Banketten von ca. 1,0 m bis 2,0 m.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch den Zweckverband Radegast gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die WEMAG, der Versorger Hansewerk liefert das Erdgas. Die WEMAG.Com sichert die Breitbandversorgung.

4.4 Natur- und Artenschutz im/am Plangeltungsbereich

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im geplanten Baugebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Westlich der Straße „Neubau“ befinden sich strukturarme und aufgelassene Gartenanlagen mit teilweise vielen Obstbäumen.

Östlich der Straße gibt es artenarme Grünlandflächen. Die Straße „Neubau“ ist teilweise durch Baumgruppen und Heckenabschnitte begrenzt.

Detailliertere Aussagen zum Natur- und Artenschutz sind im Umweltbericht (Ziffer 7 der Begründung) enthalten.

5 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Krembz möchte in der Ortslage Krembz sechs Baugrundstücke für Einzelhäuser bauleitplanerisch vorbereiten, um insbesondere die Nachfragen von jüngeren Bewohner:innen aus der Gemeinde befriedigen zu können.

Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 03.04.2023 widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung.

Gemäß den Zielen des RREP WM muss der Siedlungsbedarf vorrangig in den bebauten Ortslagen abgedeckt werden. Die Gemeinde Krembz möchte die Wohnbauflächenentwicklung primär im Hauptort Krembz durchführen, dieses ist unter ortsplanerischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Eine solche Zielstellung darf die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit treffen. Eine Betrachtung von Baulücken in den anderen Ortslagen der Gemeinde hält sie aus o.g. Gründen nicht für erforderlich.

In der Anlage Nr. 2 der Begründung sind potentielle Baulücken ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse dargestellt. Sie werden überwiegend als Garten genutzt und sind vielfach mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Mit Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse steht lediglich das Grundstück Nr. 4 für eine (Wieder-)Bebauung zur Verfügung.

Um im Hauptort Krembz die Nachfrage nach Baugrundstücken trotzdem befriedigen zu können, wird auf eine aufgelassene Kleingartenanlage am nordwestlichen Ortsrand zurückgegriffen. Zwecks Optimierung von Erschließungskosten ist geplant, auch auf der Ostseite der Straße „Neubau“ eine Bebauung bauleitplanerisch vorzubereiten. Mit der Inanspruchnahme von bereits ehemals intensiv genutzten Kleingartenparzellen und Vermeidung von hohen Erschließungskosten trägt die Gemeinde dazu bei, insbesondere einheimischen jüngeren Familien mit geringeren Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen. Gleichzeitig wird zumindest teilweise schon vorbelastete Kleingartenfläche zu Bauland entwickelt und damit der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen (teilweise) vermieden.

Die Nachfrage nach Kleingartenparzellen in der Ortslage Krembz ist im Laufe der Jahre immer weiter zurückgegangen. Die Kleingartenfläche westlich angrenzend an den Plangeltungsbereich wird auch nur etwa zur Hälfte genutzt. Somit ist es nicht erforderlich, Ersatzflächen für die Inanspruchnahme von (aufgelassenen) Kleingartenflächen zur Verfügung zu stellen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich an den prägenden Merkmalen der Bebauung in der Ortslage Krembz:

- nur jeweils eine Bautiefe an den Straßen,
- verhältnismäßig große Grundstücke mit Einfamilienhäusern,
- geneigte Dächer (keine Flach-/Pulldächer),
- sehr wenig Doppelhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser,
- hoher Baum-/Strauch/Heckenbestand,
- gestaltete Gärten mit überwiegend Freizeitfunktionen.

Die Gemeinde Krembz verfolgt im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ziel, die vorhandenen dörflichen Strukturen auch bei Neuplanungen zu berücksichtigen und einer „Verstädterung“, z.B. durch kleine Grundstücke und aufwändige Erschließungen, vorzubeugen. Deshalb ist eine beidseitige Bebauung der Straße „Neubau“ mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 920 m² bis 1.350 m² und eine Bebauung mit Einzelhäusern geplant.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Straße „Neubau“ und die beiden Eichen am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches sind überwiegend gesetzlich geschützt. Deshalb werden die Zufahrten möglichst außerhalb von Baumstandorten geplant. Bei zwei Zufahrten ist es jedoch unumgänglich, Bäume zu entfernen.

Alle Gebäude werden außerhalb von Baumkronentraufen, die von einem Vermessungsbüro aufgenommen wurden, angeordnet. Kronentraufen müssen überwiegend als Vegetationsflächen erhalten werden.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zur geplanten Bebauung etc. können den folgenden Kapiteln entnommen werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur in der Ortslage Krembz wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei insbesondere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, um den Bedarf nach Wohnungen befriedigen zu können.

Die maximalen Gebäudehöhen von ca. 11,00 m über Gelände ermöglichen zwei Vollgeschosse mit einem flachgeneigten Dach von mindestens 25°. Dieser Gebäudetyp kommt in der Ortslage Krembz, in erster Linie bei älteren Beständen, vor.

Um eine sinnvolle Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhen zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, die zulässige Gebäudeoberkante überschreiten.

Aufgrund der Nachfragesituation in anderen Neubaugebieten in Dorflagen werden zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 (Teilbereich B) bzw. 0,3 (Teilbereich A) ermöglicht auf den geplanten Grundstücken maximale Grundflächen der Hauptgebäude von ca. 275 m² bis ca. 335 m². Diese verhältnismäßig hohe Grundfläche wird benötigt, um die Integration einer Doppelgarage, eines Lagerraumes etc. für einen z.B. nicht störenden Handwerksbetrieb zu ermöglichen.

Um die Anzahl der Wohneinheiten im geplanten Baugebiet zu beschränken, ist eine Festsetzung von max. eine Wohneinheit (Teilbereich A) bzw. zwei Wohneinheiten (Teilbereich B) pro 900 m² Baugrundstück vorgesehen. Dies ermöglicht maximal acht Wohneinheiten im Plangeltungsbereich und lässt damit Raum, bei Bedarf an anderer Stelle zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde hat sich entschlossen, nur dorftypische Einzelhäuser zuzulassen, Doppelhäuser und Hausgruppen sind damit ausgeschlossen. So wird eine für den Ort typische Hausform am Ortsrand landschaftsgerecht integriert.

Die Festsetzung von Baufenstern, die über die angedachten Grundstücksgrenzen hinausgehen, ermöglicht bei späteren Grundstücksverkäufen Grenzziehungen, die auf die Bedürfnisse der Käufer:innen eingehen.

Die Baufenster lehnen sich an die Darstellungen im Bebauungskonzept an und ermöglichen ausreichende Variationen der Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden.

6.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie umfasst die Parzelle der Gemeindestraße „Neubau“. Sie dient der verkehrlichen Erschließung der vorhandenen und geplanten Grundstücke.

Eine Verbreiterung der Asphaltfläche (derzeit ca. 3,0 m breit) ist nicht geplant.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sofern Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden sollen, ist ein Antrag an die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

6.5 private Grünflächen

Zum Schutz der Kronentraufbereiche bzw. der geschützten Bäume sind dort Vegetationsflächen festgesetzt, die nicht befestigt werden dürfen, mit humosem Oberboden anzudecken und einzusäen/zu bepflanzen sind.

Das Dauergrünland im Südosten des Plangeltungsbereiches im Teilbereich B dient der privaten Schaf-/Pferdehaltung. Diese Nutzung entspricht dem Ansatz, in Anlehnung an die Bau- und Nutzungsstruktur in der Ortslage Krembz ein dorftypisches Baugebiet zu schaffen.

6.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die zu erhaltenden Bäume und Hecken sind überwiegend gesetzlich geschützt und prägen das Orts-/Landschaftsbild. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die geplanten Hecken mit Einzelbäumen grenzen die Baugebiete zur freien Landschaft oder zu angrenzenden Nutzungen ab und grünen sie ein. Sie dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen in geschützte Hecken, da keine Eingriffe in geschützte Hecken erfolgen.

Da die Hecken auch Ersatzbiotope für Haselmäuse etc. darstellen sollen, sind standortheimische Laub- und Obstgehölze/Beerensträucher zu verwenden, wie z.B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Die festgesetzten Hecken dürfen geschnitten werden, um eine allzu große Verschattung der Grundstücke zu vermeiden. Sie müssen aber nach acht Jahren eine Mindesthöhe von 1,75 m erreicht haben, die auch gehalten werden muss, um die Funktion der Eingrünung der Bauflächen zu gewährleisten und als Lebensraum für Brutvögel, Haselmaus etc. dienen zu können.

Durch den Baumbestand an der Nordgrenze des Plangeltungsbereiches, durch die festgesetzten Hecken mit Einzelbäumen ist das geplante Baugebiet ausreichend in die Landschaft integriert. Der Übergang zur freien Landschaft wird auch durch die Erhaltung der Bäume an der Straße „Neubau“ unterstützt.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen dörflichen Struktur in der Ortslage Krembz (geneigte Dächer, fast keine grellen Farben auf Dächern und an Fassaden etc.). Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern möglich, um die Energiewende zu unterstützen.

Um eine „Versteinerung“ von Gärten zu verhindern, werden Kies-, Splitt- und Schottergärten ausgeschlossen.

Zäune und Mauern an öffentlichen Straßen sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten, um den Übergang vom öffentlichen Raum der Straße in den halb-öffentlichen Raum der Vorgärten noch erlebbar zu halten.

Um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren, sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben.

6.8 Flächenbilanz

	Teilbereich A	Teilbereich B
Plangeltungsbereich	ca. 0,45 ha	ca. 0,49 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,35 ha	ca. 0,23 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,07 ha	--
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha	ca. 0,26 ha

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet an der Straße Neubau“, Ortslage Krembz

Die Gemeinde Krembz möchte insbesondere für einheimische junge Familien Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen. Da in der Ortslage fast keine bebaubaren Grundstücke vorhanden sind, plant die Gemeinde, am nord-westlichen Ortsrand auf einer aufgelassenen Kleingartenfläche und auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sechs Baugrundstücke bauleitplanerisch vorzubereiten.

7.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für die zum Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern von Bedeutung.

§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor

schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Eingriffsregelung

§ 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG: Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflan-

zungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

7.4 Vorgaben aus anderen Planungen und ihre Berücksichtigung

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)** ist die Ortslage Krembz und die nähere Umgebung als Tourismusraum/-entwicklungsraum und als Vorbehaltsraum für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem befindet es sich in der Nähe zu einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege sowie zu einem Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung.

Die Gemeinde Krembz liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion.

Im **Landesentwicklungsprogramm (2016)** ist unter der Ziffer 4.5 Abs. 2 das raumordnerische Ziel genannt, das landwirtschaftliche Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind u.a. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Ortslagen.

Die Flächen östlich der Straße Neubau werden derzeit als Grünland genutzt, die umgebenden Böden weisen Wertzahlen zwischen 43 und 60 auf. Eine eindeutige Zuordnung ist lt. der folgenden Karte nicht möglich, da die Grabestellen der Bodenbestandsaufnahme weiter außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegen. Die Nutzung als Grünland deutet darauf hin, dass die Wertzahlen der Böden im östlichen Plangeltungsbereich eher kleiner als 50 sind.

Da in der Ortslage Krembz keine anderen Flächen für sechs bis acht Wohneinheiten zur Verfügung stehen (siehe Ziffer 5 der Begründung) und die Gemeinde dem Bundesgesetz in diesem Fall einen gewissen Vorrang gegenüber dem landesplanerischen Ziel, keine Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 zu überbauen, einräumt, hält sie auch aus diesem Grund eine Bebauung für möglich. Dieses gilt umso mehr, als lediglich ca. die Hälfte des östlichen Geltungsbereiches bebaut wird, die andere Hälfte einer Grünlandnutzung erhalten bleibt.

Aus dem **gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (9/2008)** lassen sich für den Plangeltungsbereich und direkt nördlich angrenzende Flächen folgende planungsrelevante Inhalte ableiten:

- Schützenswerte Arten und Lebensräume sind nicht dargestellt.
- Der Plangeltungsbereich befindet sich am südlichen Rand einer „Biotopverbundfläche im weiteren Sinn“. In der Karte „Raumentwicklung“ werden die Flächen als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt.
- Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen, die durch eine Strukturanreicherung gemindert werden soll. Dieses dient auch der Vermeidung/Minimierung von Wind- und Wassererosion.

Aus den Darstellungen des gutachterlichen Landschaftsrahmenplan kann abgeleitet werden, dass sich das geplante Baugebiet am Rand einer Biotopverbundfläche mit einem hohen Entwicklungspotenzial (Strukturanreicherung in landwirtschaftlich genutzten Flächen) befindet. Die Bebauung sollte sich somit der ländlichen Struktur anpassen, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten und neue Gehölzstrukturen zur Ein- und Durchgrünung vorsehen.

Die Gemeinde Krembz besitzt keinen **Landschaftsplan** und keinen **Flächennutzungsplan**.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befand sich im **Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“**. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von der Gemeinde beim Biosphärenreservat eine Entlassung aus dem LSG beantragt. Die Verordnung zur Änderung der LSG-Verordnung vom 27.05.1999 ist im **Mai 2023** in Kraft getreten. Die neuen Grenzen wurden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.



Abb. 1: Wertzahlen Böden

7.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird die Bestandsituation, bezogen auf die Schutzgüter des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz), beschrieben und bewertet sowie eine Prognose der Auswirkungen vorgenommen.

Die Angaben zu den Schutzgütern basieren u.a. auf den Bestandsplan der Biotoptypen und Bäume vom 23.01.2023 und auf den Artenschutzfachbeitrag des Büros Blatt und Feder vom 09.01.2023.

7.5.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit wird hinsichtlich der Teilfunktionen Wohnen und Erholung sowie Brandschutz beschrieben und bewertet.

Wohnen und Erholung

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Ort, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Sie ist das Refugium der Privatheit, das es zu schützen gilt.

Die Bedeutung eines allgemeinen Wohngebietes für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion kann als mittel bis hoch eingeschätzt werden. Insbesondere Lärmimmissionen werden als stark störend empfunden.

Für die Feierabend- und Wochenenderholung haben der eigene Garten, aber auch das nähere Wohnumfeld eine besondere Bedeutung (Gartenarbeit, Spaziergehen, Radfahren etc.). Eine attraktive Landschaft mit verkehrssamen Feldwegen und Straßen unterstützen das Wohlbefinden der Bewohner von Wohngebieten.

Das geplante Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Dorfes Krembz an einer gering befahrenen Nebenstraße, die nach Norden als Feldweg in die freie Landschaft führt. Möglichkeiten zum Spaziergehen sind aufgrund fehlender Rundwege als wenig attraktiv anzusehen, aufgrund der typischen mecklenburgischen Agrarlandschaft mit verhältnismäßig großflächigen Ackerschlägen, Hecken, Söllen etc. ist die Landschaft eher für das Radfahren geeignet.

Brandschutz

Ein funktionierender Brandschutz ist eine wichtige Voraussetzung für die Bewahrung der menschlichen Gesundheit. Die Löschwasserversorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt aus einem Löschteich an der Wittenburger Straße.

Prognose der Auswirkungen

Durch die Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand, die Ausweisung von verhältnismäßig großen Baugrundstücken und die Lage an einer verkehrssamen, untergeordneten Gemeindestraße ist davon auszugehen, dass das Baugebiet eine

mittlere bis hohe Attraktivität für zukünftige Bewohner aufweist. Da lediglich maximal sechs Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, werden sich der Kfz-Verkehr und die „Belastung“ der angrenzenden Landschaft durch Erholungssuchende nicht erheblich erhöhen.

Zur Sicherung des Brandschutzes sind Maßnahmen zu treffen, die im Kapitel 9 der Begründung aufgeführt sind.

7.5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich der Satzung und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind folgende:

Schutzgebiets-Kategorie	Kennziffer	Name	Abstand/Lage
Europäisches Vogelschutzgebiet	DE 2331-471	Schaalsee-Landschaft	ca. 1,3 km (in westlicher Richtung gelegen)
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)	DE 2332-301	Schönwolder Moor	ca. 1,5 km (in südwestlicher Richtung gelegen)

Der Plangeltungsbereich befindet sich fast vollständig im Biosphärenreservat „Schaalsee“, und zwar in der Entwicklungszone. Die Entfernung zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet, dem NSG „Neuendorfer Moor“, beträgt mindestens 1,3 km.

Mit der Entlassung von Teilflächen des geplanten Baugebietes aus dem LSG Schaalsee-Landschaft wird der Geltungsbereich im Norden und Osten von der neuen LSG-Grenze begrenzt (siehe oben).

Die Biotoptypen-Ausstattung im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung wurde am 18.08.2022 erfasst (vgl. beigefügter Bestandsplan Biotoptypen vom 23.01.2023).

Im Plangeltungsbereich sind westlich der Straße „Neubau“ strukturarme Gartenanlagen und aufgelassene Gartenanlagen vorhanden. Die aufgelassenen Gartenanlagen sind im nördlichen Teil strukturarm und im mittleren und südlichen Teil strukturreich und weisen hier viele Obstbäume auf, weiterhin Gräser und Kräuter wie z.B. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*). An der Straße „Neubau“ befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die überwiegend zu den

gesetzlich geschützten Bäumen gehören und im südlichen Bereich ein kurzer Abschnitt einer Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten und Ziersträuchern, die sich nach Süden als breiterer Bestand über das B-Plangebiet hinaus fortsetzt.

Östlich der Straße „Neubau“ befinden sich Grünlandflächen, die aufgrund ihrer Ausprägung als artenarmes Dauergrünland einzustufen sind. Typisch sind hier eine relativ geringe Artenanzahl, in der weit verbreitete Grünland-Arten wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) dominieren. Ruderalisierungs- und Nährstoffzeiger wie z.B. Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) sind ebenfalls vertreten.

Zur Straße „Neubau“ ist die Fläche mit kurzen Strauchhecken-Abschnitten und Baumgruppen abgegrenzt.

Die Strauchhecken bestehen aus heimischen Gehölzarten, wie z.B. Holunder, Schlehe und Hundsröse. Die im mittleren und nördlichen Teil des WA2 gelegenen Hecken-Abschnitte sind aufgrund ihrer geringen Länge aber nicht geschützt.

Die im nördlichen Teil des B-Plangebietes zwischen den genannten Heckenabschnitten vorhandenen Baumgruppen bestehen z.T. aus gesetzlich geschützten Einzelbäumen. Am nördlichen Rand des östlichen Teils befinden sich zwei ältere Eichen, die ebenfalls gesetzlich geschützt sind.

Geschützte Biotope sind Plangeltungsbereichs nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Gemäß dem für die Planung erstellten **Artenschutzfachbeitrag** ist für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung mit dem Vorkommen mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu rechnen. Dieses gilt u.a. für die streng geschützte Haselmaus, die im Falle eines Vorkommens die Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich und in seiner Umgebung nutzen würde.

Außerdem weist das B-Plangebiet mit seiner näheren Umgebung eine Habitataignung für sechs potenziell vorkommende, ebenfalls streng geschützte Fledermausarten auf, und zwar für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr, den Großen Abendsegler, die Zwergfledermaus und das Braune Langohr. Diese Arten könnten ggf. vorhandene Baumhöhlen als Quartiere, Hecken als Jagdhabitat und Leitlinien sowie die Offenlandbereiche als Jagdhabitats nutzen.

Für streng geschützte Reptilienarten weist der Plangeltungsbereich mit seiner näheren Umgebung keine Habitataignung auf.

In Bezug auf Amphibien besteht eine Habitataignung für die streng geschützten Arten Rotbauchunke, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch, die das nordöstlich des Plangeltungsbereichs gelegene Kleingewässer als Laichgewässer, Gehölzbereiche als Überwinterungshabitat und

das Grünland mit den dort gelegenen Gehölzstrukturen als Sommer-Landhabitat nutzen könnten.

Außerdem bietet der Plangeltungsbereich mit seiner näheren Umgebung geeignete Nisthabitate für störungsunempfindliche Vogelarten aus den Gilden der Gehölzfreibrüter, Nischen-/Höhlenbrüter und Bodenbrüter. Vorkommen könnten Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sprosser, Stieglitz, Türkentaube, Zilpzalp, Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Star, Sumpfmehse, Trauerschnäpper, Zaunkönig und/oder Kuckuck.

Für das Grünland ist eine Eignung als Nahrungshabitat für Brutvögel aus angrenzenden Habitaten oder aus der weiteren Umgebung anzunehmen. Eine Eignung für Rastvögel ist wegen der angrenzenden Gehölzstrukturen nicht gegeben.

Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Bebauungen/Versiegelungen wird es zu Verlusten von z.T. aufgelassenen Kleingartenanlagen mit Obstbäumen, artenarmen Grünland und gesetzlich geschützten Bäumen kommen. Auch nach der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.7.1 der Begründung) verbleiben erhebliche Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt, die auszugleichen sind.

7.5.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche bzw. die Flächennutzung steht in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Der fortschreitende Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung in Deutschland reduzieren stetig den Anteil der unversiegelten Flächen.

Die Teilbereiche A und B umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 0,94 ha. Versiegelungen gibt es bereits im Bereich der Straßenverkehrsfläche und auf der Fläche für die Wertstoffcontainer.

Prognose der Auswirkungen

Da die Straßenbreite nicht verändert werden soll, kommt es im Bereich der Straßenverkehrsfläche nur zu geringen Veränderungen durch zusätzliche Zufahrten auf die geplanten Grundstücke.

Im WA1 werden Versiegelungen auf einer aufgelassenen Kleingartenanlage entstehen, die als erheblich einzustufen sind. Die Flächen stehen anschließend nicht mehr für eine gärtnerische Nutzung zur Verfügung. Da jedoch eine maximale Versiegelung von 45 % festgesetzt ist, können anschließend auf den Baugrundstücken ca. 55 % wieder gärtnerisch genutzt werden.

Im WA2 wird für die geplante Bebauung eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen. Ein gleichartiger Ersatz für die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist bauleitplanerisch nicht vorgesehen.

Das südlich des WA2 gelegene Grünland bleibt erhalten.

7.5.4 Schutzgut Boden/Wasser

Es ist davon auszugehen, dass die Böden in der ehemaligen Gartenanlage und im Bereich der Straßenverkehrsfläche durch die intensiven Nutzungen erheblich gestört sind. Der **Natürlichkeitsgrad** ist als gering einzuschätzen.

Die **Lebensraumfunktion** des Bodens im geplanten WA1 wird als mittel bis hoch eingeschätzt, da die nicht mehr vorhandene Gartennutzung und die Beräumung der Flächen eine Regeneration des Bodenlebens ermöglicht. Dieses gilt auch für die **Regelungsfunktion** des Bodens für den Wasser- und Nährstoffkreislauf.

Im geplanten WA2 sind die o.g. Bodenfunktionen aufgrund der extensiven Nutzung weniger gestört, die Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen werden somit als hoch eingeschätzt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt >10,0 m. Da ein Geschiebelehm (sandiger Lehm) vorherrscht, ist die Grundwasserneubildung verhältnismäßig gering.

Es gibt im/am geplanten Baugebiet keine Vorfluter.

Prognose der Auswirkungen

Die Bodenfunktionen gehen im Bereich der geplanten Versiegelungen vollständig verloren. In den privaten Gärten werden die Eingriffe in den Boden im Bereich des vorhandenen Dauergrünlandes (WA2) höher als in den aufgelassenen Gartenanlagen (WA1) sein, da dort die Vorbelastung aufgrund der jahrelangen intensiven Bodenbearbeitung höher ist.

Der Wasserhaushalt ist gering bis mittel betroffen, da das Grundwasser sehr weit entfernt ist und das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden muss (siehe Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Krembz aus dem Jahre 2012).

Das Schmutzwasser wird über eine in der Straße neu zu verlegende Leitung an das Leitungsnetz der Ortschaft Krembz angeschlossen und in ein zentrales Klärwerk geleitet. Zuständig ist der Zweckverband Radegast. Erhebliche Auswirkungen auf den Boden/den Wasserhaushalt sind somit nicht zu erwarten.

7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Der mittlere und südliche Teil Westmecklenburgs sind dem Übergangsklima zuzuordnen, die Niederschläge betragen jährlich 600 – 650 mm, die Hauptwindrichtung ist West gen Ost.

Aufgrund der geringen Größe der Ortslage Krembz, der Lage in der freien Landschaft und der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung der Straßen ist davon auszugehen, dass die Belastung der Luft mit Schadstoffen gering ist. Konkrete Zahlen liegen nur für die nächstgelegene Orte Schwerin, Göhlen und Zarrentin vor. Dort sind die Werte seit 1997 kontinuierlich zurückgegangen.

Prognose der Auswirkungen

In der Bauphase kann es aufgrund des verstärkten Einsatzes von Baumaschinen zu einer Zusatzbelastung durch Schadstoffe kommen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden keine im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erheblichen Auswirkungen auf das Klima, auf die Luftgüte etc. auftreten.

7.5.6 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet. Das Lebensraumpotenzial der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander. Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft und hat grundlegende Bedeutung für die Erholungswirksamkeit des beschriebenen Raumes.

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Nördlich grenzt ein Kernbereich mit der Stufe 4 (sehr hochwertig) an, somit ist für eine ausreichende Ortsrandeingrünung zu sorgen.

Das Relief im geplanten Baugebiet ist relativ eben. Die Naturnähe wird aufgrund der aufgelassenen Kleingärten und der Nutzung als Dauergrünland sowie der Nähe zu vorhandenen Bebauungen als gering bis mittel eingestuft. Auffällig und besonders erhaltenswert sind die Baumbestände an der Straße „Neubau“ sowie nördlich angrenzend an WA1 und WA2.

Prognose der Auswirkungen

Die Bäume entlang der Straße „Neubau“ und entlang der nördlichen Grenze des geplanten Baugebietes werden soweit wie möglich erhalten, so dass die Eigenart der Landschaft, bezogen auf den Baumbestand, weitgehend erhalten bleibt.

Durch die geplanten Gebäude verschiebt sich der nordwestliche Ortsrand in Richtung Norden, deshalb ist in Ergänzung der vorhandenen Baumreihen/Bäume eine

weitere Ortsrandeingrünung nach Osten und Westen notwendig. Hierfür sind im Bebauungsplan Laubholz-Hecken festgesetzt.

Auch mit der Realisierung nur des Teilbereiches A ist eine ausreichende Eingrünung durch die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und durch die westlich geplanten Heckenpflanzungen gewährleistet.

Die Einbeziehung der zu erhaltenden Grünlandfläche in den Bebauungsplan Nr. 1 dient dem Ziel, ein dörfliches Element, nämlich die unregelmäßige Abfolge von bebauten und nicht bebauten Grundstücken entlang von Straßen, dauerhaft zu sichern.

7.5.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist eine existenzielle Grundlage für das menschliche Leben: Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen sind Träger des Stoffkreislaufs; sie reinigen Wasser und Luft, sorgen für fruchtbare Böden und angenehmes Klima, dienen der menschlichen Ernährung und Gesundheit.

Bei den Pflanzen besteht eine enge Verbindung zu den Tieren, die als Bestandteil der Lebensgemeinschaften und Lebensräume als Nahrungsgrundlage und Lebensraum in Form von Aufenthaltsort, Brutplatz, Jagd- und Rastplatz sowie Überwinterungsort in maßgeblicher Form abhängen.

Gleichzeitig tragen diese Flächen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser bei, schützen den Boden, wirken sich positiv auf die Luftqualität und das Lokalklima und das Orts- und Landschaftsbild aus.

Ein wichtiger Aspekt der biologischen Vielfalt ist der Erhalt vorhandener Biotop- und Artenpotenziale und die Entwicklung sowohl qualitativ und funktional defizitärer Landschaftsausschnitte als auch die räumliche Vernetzung bestehender und zu entwickelnder Biotopflächen.

Die aufgelassenen Gartenanlagen, der Gehölzbestand sowie das Dauergrünland haben in Bezug auf die biologische Vielfalt eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dieses ergibt sich aus dem Bestandsbeschreiben zu den Pflanzen- und Tierarten (siehe Kapitel 7.5.2 der Begründung).

Prognose der Auswirkungen

Mit der Bebauung der Grundstücke wird die biologische Vielfalt zurückgehen. Auch mit der Erhaltung und Ergänzung von Gehölzstrukturen verbleibt ein Defizit, das unvermeidbar ist.

7.5.8 Kulturelle Erbe

Im und direkt angrenzend an das geplante Baugebiet sind keine Kultur- und/oder schützenswerte Sachgüter bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, die auf archäologische Besonderheiten hinweisen, muss die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt werden.

7.5.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturlandhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkende Wirkungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die Fauna stellt der Verlust von Vegetationsflächen eine Beseitigung von Lebensraum dar. Viele Pflanzen dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage; dadurch wirkt ein Verlust von Vegetation auch auf die Fauna. Anthropogen geprägte und intensiv genutzte Flächen haben hierbei jedoch eine geringe Bedeutung.

Da es infolge der Planung nur zu sehr geringen Eingriffen in den Gehölzbestand kommt und lediglich gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Schutzgut Fläche

Die Versiegelung von unversiegelter Fläche und somit auch die Entfernung von vorhandenen Biotopen kann sich jedoch insbesondere nachteilig auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen auswirken. Flächen, welche für die zusätzliche Bebauung vorgesehen sind und somit im Zuge der Planung versiegelt werden, sind auszugleichen.

Schutzgut Boden

Durch die Inanspruchnahme von Boden mit einem geringen bis mittleren Natürlichkeitsgrad und einem nicht oberflächennahen Grundwasserstand entstehen keine erheblich nachteiligen Wirkungen der Wirkungswege wie Boden -> Wasser -> Menschen oder Boden -> Pflanze -> Tier/Menschen.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinflussung des Wasserhaushalts kann sich auch auf den Boden, die Bodenentwicklung und die Stoffverlagerung im Boden auswirken. Da im Plangeltungsbereich keine oberflächennahen Grundwasserstände gegeben sind und das Niederschlagswasser vor Ort versickern soll, sind die Wechselwirkungen nicht erheblich.

Schutzgut Luft

Über den Luftpfad transportierte Stoffe können den Menschen direkt über die Atemluft und über die Nahrungskette erreichen. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplante Wohnbebauung alle geltenden Grenzwerte eingehalten werden, entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern.

Schutzgut Klima

Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind, ergeben sich auch keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen.

7.5.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind auch Auswirkungen auf Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Anlagen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, darzulegen.

Die vorliegende Planung lässt keine Vorhaben zu, von denen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnte.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Umfeld des Plangeltungsbereichs auch keine Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen und von denen die oben genannten Gefahren für die zukünftige Nutzung des B-Plangebietes ausgehen könnten.

7.5.11 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Das "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz werden die Anforderungen der UVP-Änderungsrichtlinie (EU-Richtlinie 2014/52/EU vom 16.04.2014) im Städtebaurecht umgesetzt. Kleinere Korrekturen des BauGB wurden durch das "Gesetz zur Modernisierung des

Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung" vorgenommen, dass am 29.07.2017 in Kraft getreten ist.

Im Umweltrecht erfolgt die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie insbesondere durch das "Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung".

Der Begriff "Kumulierung" ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 08.09.2017 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Derzeit bestehen im relevanten Umfeld des Plangeltungsbereichs keine Vorhaben derselben Art, die die o.g. Bedingungen erfüllen. Kumulierende Wirkungen können somit nicht auftreten.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Situation vermutlich noch länger bestehen bleiben: Die aufgelassene Gartenanlage würde weiter „verwildern“ und damit für Fauna und Flora bedeutsamer werden, das artenarme Dauergrünland würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bezüglich der Auswirkungen der Planung wird auf das Kapitel 7.5 der Begründung verwiesen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass es erhebliche Auswirkungen/Eingriffe in folgende Schutzgüter geben wird, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert werden.

- Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt,
- Boden/Wasser, Fläche,
- Landschaft/Landschaftsbild.

Es verbleiben unvermeidbare Eingriffe, die ausgeglichen werden müssen.

7.7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das Bebauungskonzept hat unter anderem zum Ziel, den vorhandenen Bestand an Bäumen und Hecken weitgehend zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen, die DIN 18920 ist zu beachten.

Alle Gebäude bzw. Baufenster im Bebauungsplan befinden sich außerhalb von Baumkronen. Kronentraufen müssen überwiegend als Vegetationsflächen erhalten werden. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gebündelt in den Zuwegungen außerhalb von Wurzelbereichen vorhandener Bäume zu verlegen (siehe Festsetzungen neu im Bebauungsplan unter Ziffer 5 und Teil B – Text – Ziffern 1.4.1 und 1.6.4).

Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Teil B – Text – Ziffer 1.6.1).

Der weitestgehende Erhalt vorhandener Einzelbäume und Gehölzstrukturen sowie die Abgrenzung der Baugebiete zur freien Landschaft mit neu anzupflanzenden Hecken aus standortheimischen Laubegehölzen und einigen in den Hecken anzupflanzenden Einzelbäumen dienen der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wildlebender Tiere, darunter auch ggf. vorkommender besonders geschützter Arten wie Haselmaus, verschiedener Fledermaus- und Amphibienarten sowie habitattypische Vogelarten.

Im Einzelnen sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen der heimischen Tierwelt folgende Vermeidungsmaßnahmen vorsehen:

- 1 V Absenkungen oder Ausstiegshilfen an Gruben, Schächten, Rinnen etc.
- 2 V Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen
- 3 V Gehölzfällungen/-rückschnitte im Zeitraum Nov.-Feb. und per Hand
- 4 V Stubben-/Stockrodung im Zeitraum Mai-September
- 5 V Kontrolle auf Fledermausquartiere und Niststätten vor Baumfällungen und ggf. Anbringen von Ersatzkästen
- 6 V Amphibienschutzzaun mit Rampen im Zeitraum März-Nov.
- 7 V Abdeckungen oder Ausstiegshilfen an Baugruben
- 8 V Heckenschnitt im Zeitraum Nov.-Feb.

Sollten bei den Kontrollen von Bäumen Fledermausquartiere und/oder Niststätten von Brutvögeln gefunden werden, so sind in Absprache mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg/Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe Fledermauskästen und/oder Nistkästen im Umfeld der Fundstellen aufzuhängen. Die Kontrolle und das Aufhängen der Kästen sind von Fachkräften, z.B. Biologen:innen, durchzuführen.

Detaillierte Angaben sind dem Artenschutzfachbeitrag des Büros Umweltplanung Blatt+Feder vom 23.01.2023 zu entnehmen.

Boden/Wasser, Fläche

Gemäß der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Krembz muss eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Gemäß Teil B - Text - Ziffer 1.5.1 sind unbeschichtete Metalldachflächen unzulässig. Beides dient dem Boden- und Grundwasserschutz.

Gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 202 BauGB ist der Ober-/Mutterboden zu schützen und zu erhalten. Er darf nicht verkippt werden.

Ein Verbrauch von bisher unbebauten Flächen ist unvermeidbar. Es wurde jedoch darauf geachtet, dass ortstypische Grundstücksgrößen mit einer angemessenen baulichen Verdichtung entstehen. Ein unangemessener Verbrauch von Fläche wird somit vermieden.

Landschaft/Landschaftsbild

Mit der möglichst weitgehenden Erhaltung von Bäumen und der Anlage von Hecken an den geplanten Grundstücksgrenzen werden die Veränderungen am nord-westlichen Ortsrand der Ortslage Krembz minimiert. Die festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung (GRZ, maximal zulässige Gebäudehöhe etc.) orientieren sich an der vorhandenen dörflichen Struktur.

Es entsteht ein neues Ortsbild, das sich angemessen in die Landschaft einfügt.

7.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die unvermeidbaren und erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Diese werden im Folgenden getrennt für die Teilbereiche A und B dargestellt. Grundlage für die Berechnung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 sowie der Baumschutzkompensationserlass aus dem Jahre 2007.

Kompensationserfordernis für Biotopverlust/-veränderung

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopverlust/-veränderung flächiger Vegetationsbestände Flurstück tlw. 130/7 (Teilbereich A)

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wertstufe	Flächenverbrauch	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
RHU/RHK	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	10 m ²	3	0,75	23 m ²
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1	2.098 m ²	1,5	0,75	2.360 m ²
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	41 m ²	1,5	0,75	46 m ²
PER	Straßenbegleitgrün	0	13 m ²	1	0,75	10 m ²
PKA	Gartenanlage, strukturarm	0	1.378 m ²	1	0,75	1.034 m ²

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wertstufe	Flächenverbrauch	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
OCZ	Zeilenbebauung	0	26 m ²	1	0,75	20 m ²
Summe			3.566 m ²	Summe		3.493 m ²

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopverlust/-veränderung flächiger Vegetationsbestände Flurstück 119/1 (Teilbereich B)

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wertstufe	Flächenverbrauch	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
GMA	Artenarmes Dauergrünland	2	2.192 m ²	3	0,75	4.932 m ²
RHU/RHK	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	38 m ²	3	0,75	86 m ²
PER	Straßenbegleitgrün	0	15 m ²	1	0,75	11 m ²
Summe			2.245 m ²	Summe		5.029 m ²

Kompensationserfordernis für Versiegelungen/Eingriffe in Boden/Wasser

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 (Teilbereich A) umfasst eine Fläche von 3.470 m² und verfügt über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (zuzüglich der Überschreitung um 50 % = 0,45). Hinzu kommt eine Versiegelung von vier Zufahrten im Bereich der Straßenverkehrsfläche von ca. 44 m². Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von **1.581,0 m²** und ein Kompensationserfordernis von $1.581 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{790,50 \text{ m}^2}$.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Teilbereich B) umfasst eine Fläche von 2.251 m² und verfügt über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (zuzüglich der Überschreitung um 50 % = 0,375). Hinzu kommt eine Versiegelung von zwei Zufahrten von ca. 24 m². Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von **853,0 m²** und ein Kompensationserfordernis von $853 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{426,50 \text{ m}^2}$.

Kompensationserfordernis für die Entfernung von Bäumen und Feldhecken

Feldhecken sind erst ab einer Länge von 50,0 m geschützt. Liegen Heckenabschnitte maximal 5,0 m voneinander entfernt, so werden die Längen der Abschnitte addiert.

Im geplanten Baugebiet besteht kein gesetzlicher Schutzanspruch für Hecken, da sie nur bis ca. 15,0 m lang sind und keine weiteren Hecken anschließen.

Die entfallenden Heckenabschnitte (Teilbereich A = 10,0 m Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Teilbereich B = 4,0 m Strauhecke) müssen im Rahmen der Biotopverluste kompensiert werden. Dieses geschieht

- im Teilbereich A durch die Neuanpflanzung von 85,0 m Hecken aus standortheimischen Gehölzen,
- in Teilbereich B durch die Neuanpflanzung von 49,0 m Hecken aus standortheimischen Gehölzen (siehe Teil B – Text – Ziffer 1.6).

Da die Hecken auch Ersatzbiotope für Haselmäuse etc. darstellen sollen, sind standortheimische Laub- und Obstgehölze/Beerensträucher zu verwenden, wie z.B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Die Hecken dienen hauptsächlich der Eingrünung der Baugebiete zur freien Landschaft, aber auch als Ersatzbiotope für eventuell vorkommende Haselmäuse (siehe Artenschutzfachbeitrag) sowie der Kompensation entfallender Heckenabschnitte.

Da die geplanten Grundstücke von der Straße „Neubau“ erschlossen werden müssen, sind die Rodung eines geschützten mehrstämmigen **Baumes** und einer jüngeren **Baumgruppe** erforderlich.

Bei dem mehrstämmigen Baum handelt es sich um einen 6-stämmigen Berg-Ahorn mit Stammdurchmessern zwischen 22 und 26 cm (entspricht Stammumfängen zwischen 69 und 82 cm) auf der **Ostseite** und eine kleine Baumgruppe aus vier und drei weiteren Berg-Ahornen mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 21 cm (entspricht Stammumfängen zwischen 31 und 66 cm) auf der **Westseite** der Straße „Neubau“.

Der 6stämmige Berg-Ahorn auf der Westseite der Straße weist insgesamt einen Stammumfang von $69 + 75 + 82 + 82 + 82 + 82 \text{ cm} = 472 \text{ cm}$ auf.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind für die mehrstämmigen Bäume insgesamt 8 Ausgleichsbäume als Laubbäume in der Qualität 3x verpflanzter Hochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, davon 3 Bäume für den Teilbereich A, 5 Bäume für den Teilbereich B.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe anliegenden Artenschutzfachbeitrag des Büros Blatt+Feder).

Kompensationsmaßnahmen für den Teilbereich A

Die **drei heimischen Laubbäume** werden nördlich des geplanten Baugebietes westlich der Straße Neubau auf dem Flurstück 9, Flur 1, Gemarkung Krembz gepflanzt. Vorgesehen sind 3 Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) in der Qualität 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm. Die Pflanzung erfolgt auf die Fällung folgenden Pflanzperiode. Die Bäume werden mit einem Dreibock inkl. Wildschutz versehen, es erfolgt eine insgesamt vierjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der entfallende Heckenabschnitt von 10,0 m Länge wird an den äußeren Grundstücksgrenzen des Teilbereiches A kompensiert (siehe oben).



Abb. 2: Abschnitt für die Anpflanzung der drei Ausgleichsbäume

Der erforderliche Ausgleich für den Biotopverlust und für Versiegelungen beträgt für den Teilbereich A $3.493,00 \text{ m}^2$ plus $790,50 \text{ m}^2 = 4.283,50 \text{ m}^2$ bzw. Flächenäquivalenten (FÄ). Der Ausgleich erfolgt

- mit $2.293 \text{ m}^2/\text{FÄ}$ auf der Ökokontofläche „Renaturierung des Kleingewässers bei Groß Salitz“, Flurstücke 77 und 78 der Flur 2 Gemarkung Groß Salitz, Gemeinde Krembz. Hier wurde ein geschütztes Kleingewässer in Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Ende 2022 renaturiert. Neben dem Erhalt von Wasserflächen, Böschungen, Weiden- und Schilfbeständen wurden zusätzliche Flachwasserbereiche und strukturreiche Uferböschungen geschaffen.
- mit $1.991 \text{ m}^2/\text{FÄ}$ auf der Ökokontofläche 023, Flur 1, Gemarkung Ganzow, Stadt Gadebusch. Hier wurde im Jahre 2021 eine intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt, um insbesondere eine Einleitung von Nährstoffen in das Roggendorfer Moor zu unterbinden.

Träger des Ökokontos ist das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe.

Die Verträge zur Ablösung von Flächenäquivalenten werden mit den beiden Trägern der Ökokonten vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Kompensationsmaßnahme für den Teilbereich B

Mit der zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Weiterführung des Verfahrens für den Teilbereich B werden dann unter anderem die externen Kompensationsmaßnahmen festgelegt/verortet.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen enden derzeit etwa in Höhe der Zufahrt zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 130/8. Sie werden nach Norden verlängert, um die geplanten Baugrundstücke an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Die Gemeinde Krembz besitzt eine Niederschlagswassersatzung aus dem Jahre 2012. Danach muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Krembz.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Neben der erforderlichen bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Voraussetzung für die Versickerung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Der Nachweis ist für die Flurstücke des B-B-Planes nicht vorliegend und zu prüfen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen im Teil B – Text - nicht erlaubt. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

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

9 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt aus einem Löschteich an der Wittenburger Straße (siehe Löschwasserkonzept Gemeinde Krembz, Büro WW Brandschutz GmbH, Malchow, 22.09.2021). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im 300 m-Radius des Löschteiches.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.(§ 14 LBauO M-V)

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die

Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen - auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m

- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

10 Grenzpunkte Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

11 Immissionsschutz

11.1 Lärmschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich an einer untergeordneten Gemeindestraße ohne Durchgangsverkehr. Somit ist davon auszugehen, dass die geltenden Lärmrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

Von dem im Süden angrenzenden Spielplatz gehen Lärmemissionen aus, die jedoch gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz und aktueller Rechtsprechung nicht als Lärmbelästigung zu werten sind.

11.2 Störfallverordnung

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie¹, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten

¹ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97)

im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 1.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)² aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des Plangebietes. Als Abstand zu Betrieben, die unter die o.g. Störfallverordnung fallen, wurden rund 2.200 m angenommen, da gemäß Anhang 1 des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18)³ der höchste Achtungsabstand der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 2.190 m beträgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

12 Nachrichtliche Übernahmen

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Gemäß der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes vom 25.01.2022 müssen Plangeltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Dieses erforderte ein eigenständiges Verfahren, das von der Gemeinde parallel beim Biosphärenreservatsamt beantragt wurde.

Die Verordnung zur Änderung der LSG-Verordnung vom 27.05.1999 ist im Mai 2023 in Kraft getreten. Die neuen Grenzen wurden nachrichtlich übernommen.

geänderten Fassung

² Richtlinie 2012/18EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L197/1 vom 24.07.2012, S. 1

³ Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18) vom November 2010

Die betroffenen gesetzlich geschützten Bäume und Hecken im Plangeltungsbe-
reich sind nachrichtlich dargestellt, da sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften
geschützt sind.

13 Hinweise

13.1 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Wissenstand sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sa-
chen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ge-
mäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüg-
lich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:innen, die Leiter:innen
der Arbeiten, die Grundstückseigentümer:innen, die zufälligen Zeugen, die den
Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Ver-
pflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher An-
zeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die
Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersu-
chung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3
DSchG M-V.

14 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen des Bebau-
ungsplanes nicht erforderlich.

15 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertre-
terung am __.__.2024 gebilligt.

Krembz, den __.__.2024

Siegel

Gemeinde Krembz

.....
Günter Rickert
(Bürgermeister)