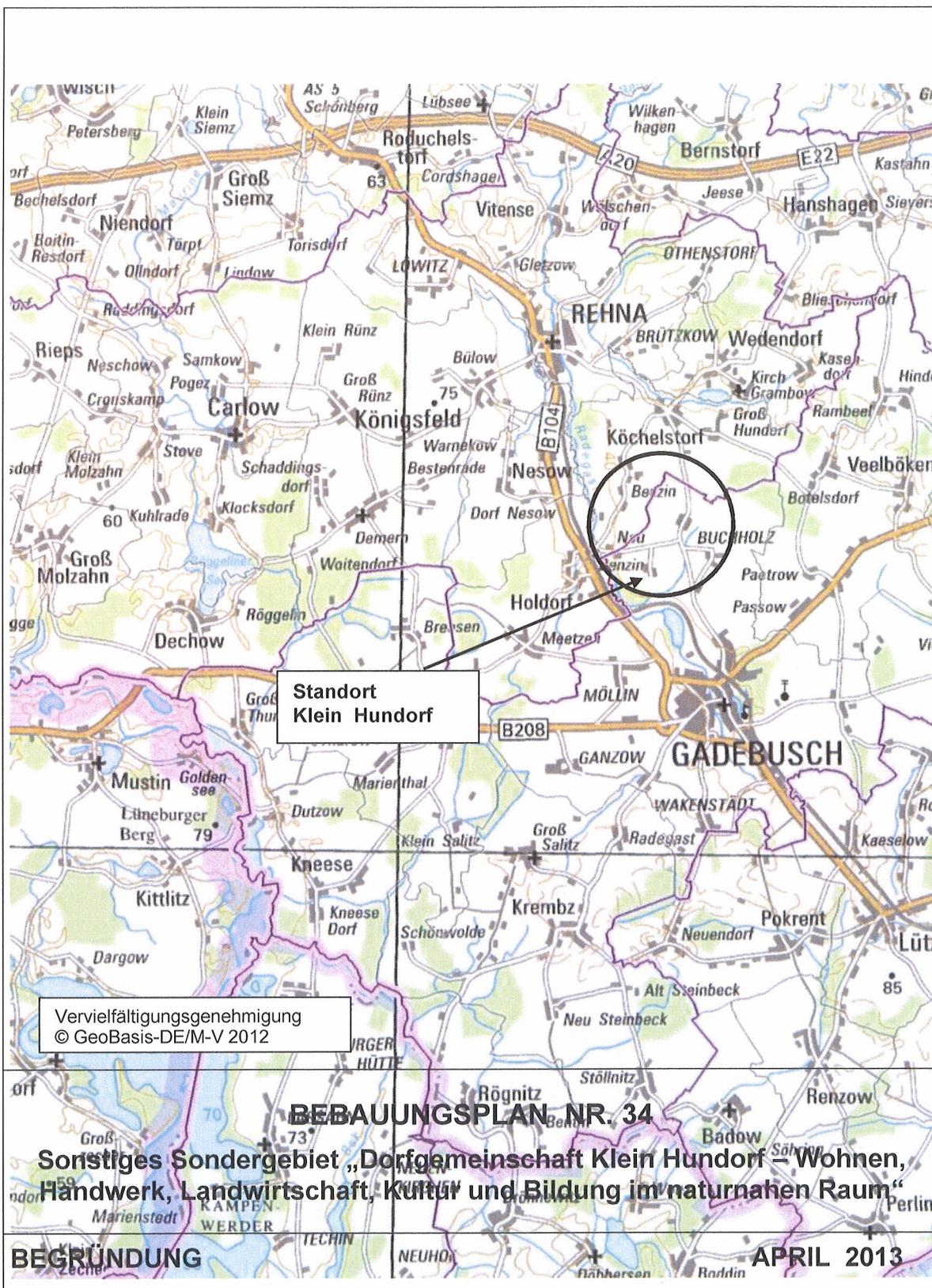


STADT GADEBUSCH

AMT GADEBUSCH



Stadt Gadebusch
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 34
für das Sonstige Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk,
Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“

Gemarkung Klein Hundorf Flur 2,

Flurstücke 39/3 anteilig; 39/5 anteilig; 41/1 anteilig; 42/1 anteilig; 47/1 anteilig; 49/1; 49/3;
50; 51; 55/1; 58; 59/1 anteilig; 60/2; 60/4 anteilig und 68/2.

Auftraggeber:

Stadt Gadebusch
über das Amt Gadebusch
Markt 1
19205 Gadebusch

Telefon 03886 / 2121 0
Telefax 03886 / 2121 21

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegelelweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhalt

Begründung

1. Allgemeines	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten.....	4
2. Geltungsbereich.....	5
3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
5. Bestand.....	8
6. Planinhalt.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4 Verkehrserschließung	11
6.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	12
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V.	13
8. Umweltbelange.....	13
8.1 Bestandsbeschreibung.....	14
8.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....	15
8.3 Eingriffsbewertung	17
8.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	18
9. Aussagen zum Klimaschutz	29
10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	29
11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	29
12. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	29
13. Städtebauliche Daten.....	30

Hinweis: die blau gekennzeichneten Texte beziehen sich auf den Stand August 2012

Besonderer Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter auf ihrer Sitzung am 04.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 für das Sonstige Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ gefasst. Das Plangebiet umfasst 2/3 der bebauten Ortslage des Ortsteiles Klein Hundorf.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des LK NWM vom Februar 2012 im Maßstab 1: 1.000, der nach dem Luftbild und der örtlicher Bestandsaufnahme im März 2012 ergänzt wurde.

Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und

Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit dem Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Gadebusch liegt im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Gadebusch. Sie befindet sich ca. 20 km südlich der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 25 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Gadebusch ist mit ca. 5.800 Einwohnern Grundzentrum für die umliegenden Gemeinden des Amtes.

An das überregionale Straßennetz ist Gadebusch durch die innerörtlich verlaufenden Bundesstraße B 104 und B 208 sowie durch die Kreisstraßen K 23 und K 26 angebunden. Der

öffentliche Personennahverkehr wird über die Regionalbahn Ola und Busunternehmen zur Landeshauptstadt und weiteren Städten gesichert.

Der Ortsteil Klein Hundorf liegt nordwestlich des Stadtgebietes von Gadebusch und wird verkehrstechnisch über die Kreisstraße K23 (Gadebusch-Grevesmühlen) bzw. über die B 104 (Gadebusch-Rehna) und die Gemeindestraße erschlossen. Seit ca. 20 Jahren fühlt sich die Dorfgemeinschaft in Klein Hundorf der ökologischen und solidarischen Lebensweise und deren Weitervermittlung verpflichtet.

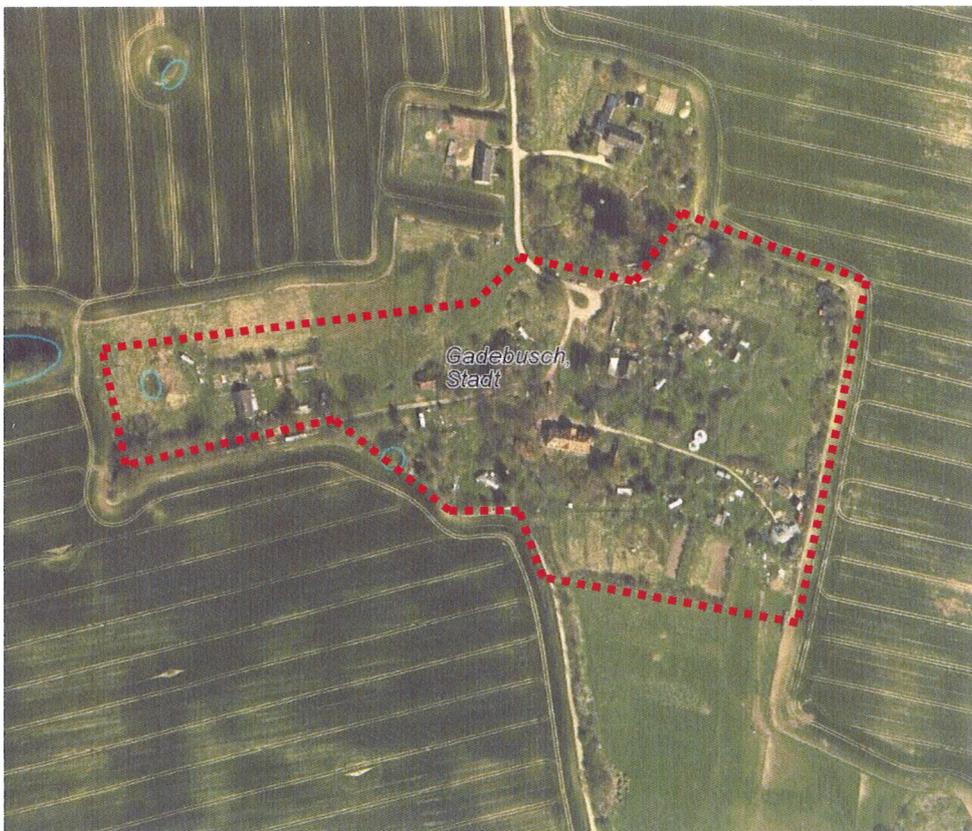
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Klein Hundorf, Flur 2 die Flurstücke 39/3 anteilig; 39/5 anteilig; 41/1 anteilig; 42/1 anteilig; 47/1 anteilig; 49/1; 49/3; 50; 51; 55/1; 58; 59/1 anteilig; 60/2; 60/4 anteilig und 68/2. Die Fläche ist ca. 5,40 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes nimmt fast die gesamte bebaute Fläche von Klein Hundorf ein. Nur im Norden grenzen noch zwei separate Gehöfte an das Areal.

An das Plangebiet schließen sich östlich, nordwestlich, westlich und südwestlich Ackerflächen an, die von der Agrargenossenschaft Köchelstorf bewirtschaftet werden. Nördlich grenzen ein Kleingewässer und zwei Bauernstellen an. Südlich erstrecken sich Grünlandflächen des landwirtschaftlichen Betriebes Dorfgemeinschaft Klein Hundorf e.V.



Übersicht Ortslage Klein Hundorf mit Lage des Geltungsbereichs

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Das Projekt der ökologisch orientierten Dorfgemeinschaft Klein Hundorf startete 1990 mit der gemeinsamen Idee "raus aufs Land, Selbstversorgung, einfaches Handwerk, naturnahes Leben, gesunde Lebensbedingungen schaffen und erhalten". Die Realität der damals jungen Leute hat sich durch eine große Anzahl Kinder und der damit entstehenden Pflichten verändert und die Notwendigkeit sicherer Strukturen gefordert.

Das Anliegen der Dorfgemeinschaft Klein Hundorf ist weiterhin, ein naturnahes Leben zu führen und gesunde Lebensbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Durch das Praktizieren traditioneller landwirtschaftlicher und handwerklicher Techniken soll ein Beitrag zur Erhaltung alten Wissens und Volksgutes geleistet werden. Dabei werden Verbindungen mit modernen Techniken wie Permakultur und alternativen Energieerzeugungsmethoden hergestellt.

Permakulturell gestaltete Lebensräume werden als Systeme aufgefasst, in denen das Zusammenleben von Menschen, Tieren und Pflanzen so miteinander kombiniert wird, dass die Systeme zeitlich unbegrenzt funktionieren und die Bedürfnisse aller Elemente möglichst erfüllt werden. Permakultur ist ein Konzept, das auf die Schaffung von dauerhaft funktionierenden nachhaltigen naturnahen Kreisläufen zielt. Ursprünglich für die Landwirtschaft entwickelt, ist sie inzwischen ein Denkprinzip, das auch Bereiche wie Energieversorgung, Landschaftsplanung und die Gestaltung sozialer (Infra-)Strukturen umfasst. Grundprinzip ist ein ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiges Wirtschaften mit allen Ressourcen. (Definition aus Wikipedia)

Im Mittelpunkt des Handelns der Dorfgemeinschaft steht die ökologische Landwirtschaft und Gärtnerei u.a. mit Pferden sowie die Vermittlung damit zusammenhängender Fertigkeiten: Obstbaumschnitt und -veredelung, Reparatur und Pflege alter Landmaschinen, Anbau alter Gemüsekulturen. Mit dem Erwerb des umgebenden Landes (insgesamt 8 Hektar), wurden die Voraussetzungen für die Versorgung von Mitgliedern der Dorfgemeinschaft, sowie Gästen erreicht.

Das Ausbilden eines Verständnisses für natürliche, ökologische Zusammenhänge bei Kindern und Jugendlichen ist ein besonderes Anliegen. Das Wiederentdecken realer Zusammenhänge und Abläufe z. B. vom Baum zum Häuschen, wie entsteht ein Messer, ein Topf, ein Korb, ein Ofen, ein Lehmmauerwerk, - vom Korn zum Brot soll in diesem Lebensrahmen erfahrbar gemacht werden.

Auch die Vermittlung und Erhaltung alter handwerklicher Techniken wie Schmieden, Korbflechten, Töpfern usw. wird von den Mitgliedern der Dorfgemeinschaft vor Ort und auf traditionellen Märkten praktiziert.

Zum Erhalt und Ausbau dieser kulturell gewachsenen Strukturen bedarf es eines rechtlichen Rahmens, der den Erhalt und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen ermöglicht. Bauten, die durch das Verwenden von wieder verwertbaren Materialien wie z.B. Lehm, Stroh und Reet dem Verständnis von ökologischer, naturnaher Lebensweise Rechnung tragen sollen.

Als Träger für Wohngebäude dient die Wohnungsbaugenossenschaft Klein Hundorf e.G. Als Träger der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen gibt es den eingetragenen Landwirtschaftlichen Betrieb Dorfgemeinschaft Klein Hundorf e.V.

Es sollen hier bis zu 30 Erwachsene plus Kinder leben und zum großen Teil arbeiten können. Jeder soll die Möglichkeit zu eigenen Gärten und Werkstätten für Handwerk bekommen. Diese Ziele sind in den Satzungen der Träger enthalten.

In Form von kleinen Seminaren und Workshops können die gelebten Formen von Kulturgut und Traditionen (z.B. auch durch die Weitergabe von Lied- und Tanzgut) vermittelt werden. Schon jetzt praktizierte Veranstaltungen sind der Besuch von Kindergruppen aus Kitas und

Schulen, die erleben, wie die Bewirtschaftung auf Acker und Gärten mit historischen Gerätschaften erfolgt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, sind für die Stadt Gadebusch und ihre Ortsteile u.a. folgende Vorgaben abzuleiten:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt existiert seit 1997 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan wurde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für diesen Plan wurden eine 1. Änderung im Jahr 2000, eine 2. Änderung 2001 und eine 3. Änderung 2011 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen, für Sonderbauflächen und die nachrichtlichen Übernahmen von Eignungsräumen (Windenergie), Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Anlass für die 4. Änderung des F-Planes sind die Aufstellungen der Bebauungspläne Nr. 29 „Wohngebiet Am Volkspark“ und Nr. 34 „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf“.

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am 04.06.2012 gefasst.

Die derzeitige Darstellung für die Ortslage Klein Hundorf ist im wirksamen F-Plan Fläche für die Landwirtschaft. Damit unterliegen alle Baumaßnahmen dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 4. Änderung das Plangebiet im Ortsteil Klein Hundorf als Sonderbaufläche dar. Durch die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ steht das Vorhaben den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

5. Bestand

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst die Flächen, die von der Dorfgemeinschaft genutzt werden. Sie sind öffentlich erschlossen über die nördliche Gemeindestraße, die von der B 104 in östliche Richtung zur K 23 führt, und über technische Ver- und Entsorgungsleitungen verfügt.

Die angrenzende Nutzung mit den beiden Einzelgehöften unterstreicht die dörfliche Lage.

Im Geltungsbereich befinden sich um das Gutshaus herum mehrere Großbäume. Hecken und Baumreihen begrenzen den Siedlungsbereich zu den landwirtschaftlichen Nutzungen.

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet „Dorfgemeinschaft“ für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise in 10 verschiedenen Baufeldern entstehen. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB ist die Aufgabe des B-Planes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Beabsichtigt sind im Endausbau 21 Wohnungen, teilweise mit Beherrbergung und mit Nebengelass u.a. für Gartenbau und Kleintierhaltung. Die Bauformen sollen sich dabei von Wohnwagen/Caravans mit Überdachungen zu massiven Gebäuden entwickeln. Öffentliche Einrichtungen sind im Areal des alten Gutshauses und der ehemaligen Scheune vorgesehen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Kleinbetriebe und Werkstätten für Handwerk und Gartenbau.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Mit der Einstufung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist das Plangebiet festgesetzt worden, weil es sich wesentlich von den anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Außerdem wird für den B-Plan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung wird ebenfalls festgesetzt.

Die unter Punkt 3 beschriebenen inhaltlichen Schwerpunkte der Dorfgemeinschaft finden sich damit auch in den einzelnen Festsetzungen zu den Baufeldern wieder.

Baufeld 1

Das ehemalige Gutshaus mit den umgebenden Nebengebäuden ist das gesellschaftliche Zentrum der Dorfgemeinschaft. Hier befinden sich der Gemeinderaum mit Saal für Veranstaltungen, Sanitäranlagen, Küche, Büroräume, zwei Wohnungen und zwei Zimmer für Beherbergung und ein Außensitzbereich für bis zu 60 Sitzplätzen. In den umgebenden Bestandsgebäuden des Gutshauses existiert das Kultur-Cafe, Handwerksstätten sowie Abstell- und Wirtschaftsräume. Diese Nutzungen werden planerisch festgesetzt und bleiben somit erhalten. Südlich und nördlich sind die Gebäude von stattlichen Großbäumen umgeben.

Baufeld 2

Das Baufeld ist in zwei Teilflächen gegliedert, die Gebäude und Einrichtungen für handwerkliche Zwecke sowie Wohnbereiche enthalten. Es grenzt an die öffentliche Grünfläche Ö3, die den Schönungsteich der Pflanzenkläranlage einschließt.

Im westlichen Baufeld 2.1 sind Gebäude und Anlagen für handwerkliche Einrichtungen und Betriebe, wie Schmiede, Tischlerei, Backhaus u.ä. zulässig. Teilweise sind sie schon vorhanden.

Im östlichen Baufeld 2.2 sind zwei bis sechs Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung zulässig, deren Grundfläche später für maximal drei eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Teilweise ist bereits Bebauung vorhanden.

Die mit der Festsetzung beabsichtigte Steuerung der Bebauung hat den Hintergrund, dass sich junge Leute mit dem Leben in der Dorfgemeinschaft erst einmal ausprobieren sollen. Dazu gehören in der ersten Stufe ein Wohnwagen bzw. ein Wohnmobil. Später folgen dann ein weiterer Wagen und eine Überdachung, die den Grundstein für ein Familienleben bilden. Später kann das Grundstück erworben werden und hierauf ein Haus in alternativer Bauweise entstehen.

Dazu gehören die umgebenden Freiräume und Gärten zum Anbau für die Selbstversorgung. Deshalb sind innerhalb der Baugrundstücke Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig. Zur Kleintierhaltung zählen das Halten von Hühnern, Enten oder Gänsen sowie Kaninchen, Ziegen oder Schafen.

Baufeld 3

Das Baufeld 3 begrenzt den östlichen Geltungsbereich bis zur umgebenden Hecke. Hier sind bis zu zwölf Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung zulässig, deren Grundfläche später für maximal sechs eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Teilweise ist bereits Bebauung vorhanden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig (siehe BF 2).

Baufeld 4

Das Baufeld 4 schließt sich südlich an das BF 3, getrennt durch eine Hecke an. Hier sind zwei Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung zulässig, deren Grundfläche später für ein eingeschossiges Wohngebäude genutzt wird. Teilweise ist bereits Bebauung vorhanden. Innerhalb des Baugrundstückes ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig (siehe BF 2).

Baufeld 5

Dieses südliche Baufeld wird von drei Hecken eingefasst. Hier sollen Unterstände für die individuelle Tierhaltung im Nebenerwerb – 10 Großvieheinheiten (z.B. für 6 Pferde und 4 Rinder) - entstehen. Außerdem sind Wirtschaftsgebäude mit Überdachungen zur Unterbringung von Ackergeräten zulässig. Träger hierfür ist der Landwirtschaftliche Betrieb Dorfgemeinschaft Klein Hundorf e.V.

Baufeld 6

Das Baufeld befindet sich westlich der öffentlichen Grünfläche Ö4. Hier sind vier Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung zulässig, deren Grundfläche später für zwei eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Teilweise ist

bereits Bebauung vorhanden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig (siehe BF 2).

Baufeld 7

Für die gärtnerische Produktion sind innerhalb der südlichen Fläche für die Landwirtschaft Bauflächen für Gewächshausanlagen (Glas- oder Folie) mit bis zu 800 m² ausgewiesen. Diese sind teilweise von Hecken umgeben.

Baufeld 8

Im westlich neben dem BF 1 befindlichen Baufeld sind vier Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung zulässig, deren Grundfläche später für zwei eingeschossiges Wohngebäude und für zwei Zimmer für Beherbergung genutzt werden. Die Beherbergungsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit dem künftigen Seminarhaus im BF 9.2 zu betrachten. Innerhalb des Baugrundstückes ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig (siehe BF 2).

Baufeld 9

Das Baufeld 9 ist aufgrund der Nutzungen in zwei Teilflächen gegliedert. Im westlichen Baufeld 9.1 existiert ein Wohnhaus mit Abstell- und Wirtschaftsgebäuden. Innerhalb des weiteren Gebietes sollen bis zu acht Wohnmobile bzw. Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche teilweise motorisierte Unterkünfte mit verbindender Überdachung entstehen, deren Grundfläche später für vier Wohngebäude genutzt werden können. Für die Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig (siehe BF 2).

Im östlichen Baufeld 9.2 steht ein altes Scheunengebäude. Ziel ist es, je nach Bauzustand dieses zu sanieren bzw. abzureißen und neu zu errichten. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude als Seminarhaus für Kreativkurse mit wechselnden Angeboten (Naturprodukte, Metallverarbeitung u.a.). Beherbergungsmöglichkeiten sind auf dem künftigen Schlafboden für bis zu 20 Personen im Dachgeschoss vorgesehen. Zusätzlich ist innerhalb des Baufeldes eine Mosterei mit Verkaufsraum zulässig.

Baufeld 10

Am nördlichen Eingang des Plangebietes ist eine Stellplatzanlage zur Unterbringung der Fahrzeuge der Anlieger und Besucher vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Teilfläche für den Bau einer Unterstellhalle mit ca. 150 m² zulässig, die auch für Kleinreparaturen nutzbar ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf.

Um dem besonderen Charakter des Sondergebietes zu entsprechen und damit dem Bedürfnis nach einem engen baulichen Zusammenhang der aufeinander angewiesenen Bauten, sind die Grundflächenzahlen denen von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten angepasst worden.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl,
- zulässige Grundfläche, diese gibt den errechneten Anteil des Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung sind im Baugebiet differenzierte Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die zulässige Grundfläche festgesetzt worden. Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächen von bis zu 10% für weitere Nebenanlagen (Terrassen oder Freisitze) wird innerhalb der Baufelder 1 bis 6 sowie 8 und 9.1 zugelassen.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese passt sich an die Bestandsgebäude an und wird über die Festsetzung eingeschossige Gebäude geregelt. Nur für die Baufelder 7 und 10 werden abweichend davon für die Gewächshäuser bzw. für die Unterstellhalle Traufhöhen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Firsthöhe von maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Wege) bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen der Baugrenzen berücksichtigen die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die nördliche Gemeindestraße, die die Verbindungen zum übergeordneten Verkehrsnetz der K23 und der B104 herstellt. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Wege mit unterschiedlichen Breiten, über welche die Baufelder erschlossen werden. Die teilbefestigten neuen privaten Wege im östlichen und südlichen Bereich sind dabei mit einer Breite von 3,00 m bis 3,50 m überwiegend als Richtungsverkehr zu nutzen. Die öffentlichen Wege sind neben der Baugebietserschließung auch für das Befahren von Landwirtschaftsfahrzeugen zugelassen.

Zur Unterbringung der privaten PKW aus dem Baugebiet ist die Stellplatzanlage am nördlichen Rand ausgewiesen. Sie wird auch zum Abstellen für Besucherfahrzeuge vorgehalten.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung führt von Neu Güstow östlich ins Plangebiet. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden. Die Planzeichnung enthält den ungefähren Verlauf.

Der ZV Radegast plant nördlich von Klein Hundorf die Erschließung eines Grundwasservorkommens. Die gesamte Ortslage wird dann in der Trinkwasserschutzzone III liegen. Hiermit sind besondere Anforderungen an die Abwasserentsorgung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Der nördlich angrenzende Teich ist im Löschwasserplan der Feuerwehr der Stadt als Löscheinrichtung registriert. Er verfügt über eine ständige Wassermenge von 630 m³. Der erforderliche Löschbedarf von 96 m³ über den Zeitraum von zwei Stunden (aufgrund möglicher weicher Bedachungen beim Bau von Reetdachhäusern) für die Ortslage Klein Hundorf kann damit abgedeckt werden.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Pflanzenkläranlage innerhalb des Baufeldes 1, die das geklärte Wasser in den gegenüberliegenden Schönungsteich in der öffentlichen Grünfläche Ö 3 einleitet.

Aufgrund der geografischen Verhältnisse sind innerhalb des Plangebietes weitere drei Pflanzenkläranlagen vorgesehen. Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt ist durch den Zweckverband Radegast nicht beabsichtigt.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen, um es dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Die Versiegelungen der Wege sowie der Dachflächen (Gründächer) beschränken sich auf ein Minimum.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Angrenzend und im Plangebiet befinden sich Freileitungen, die für die Erweiterung genutzt werden können.

Fernmeldeversorgung

Entlang der Gemeindestraße befinden sich oberirdisch verlaufend Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Die Möglichkeit des Anschlusses für das Baugebiet ist gegeben.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Behälter werden gesammelt auf einer separaten Fläche im nördlichen Plangebiet abgestellt.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

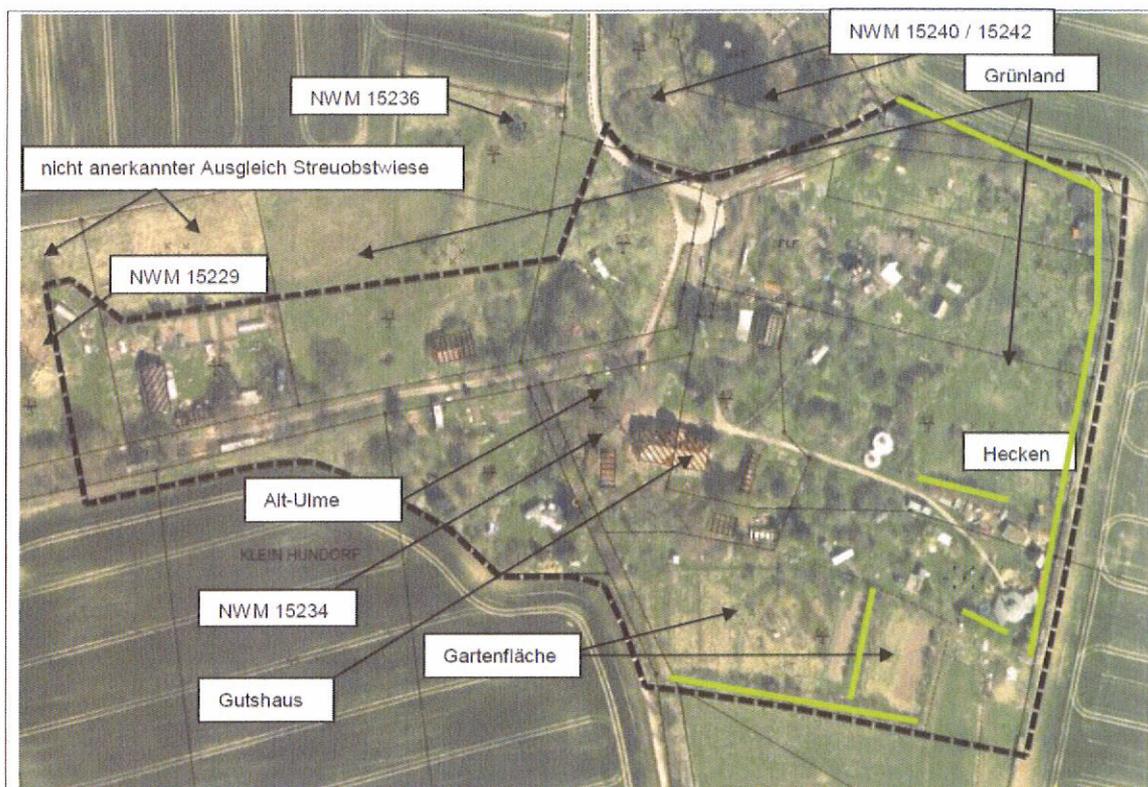
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 werden nur einige baugestalterische Festsetzungen getroffen, die sich auf die Dachneigung beziehen. Hintergrund sind die künftigen Gebäude, die in alternativen Bauweisen und –formen unter der Verwendung von verschiedensten ökologischen Materialien entstehen sollen. Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird deshalb abgesehen.

8. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.



8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 401/26 in der Landschaftseinheit 401 „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, innerhalb der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“. Die heutige potentielle natürliche Vegetation bildet der Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald.

Der Raum Gadebusch liegt im Bereich der älteren weichselzeitlichen Grundmoräne des Frankfurter Stadiums, im Hinterland der Äußeren Baltischen Endmoräne.

Der Geschiebelehm und -mergel der welligen Grundmoräne, (Lehme/Tieflehme) ist grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m

Im Planungsgebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima. Die Böden besitzen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit und weisen eine mittlere Schutzwürdigkeit auf.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist hoch. Großräumig betrachtet ist die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials hoch bis sehr hoch. Das Landschaftsbild besitzt eine hohe Schutzwürdigkeit.

Für den Standort ist die herausgehobene Lage des Ortes prägend. Das Plangebiet liegt nördlich von Gadebusch und bildet um das Gutshaus den Kern des Ortsteils. Es ist verkehrsmäßig über die K23 oder B104 erreichbar. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 5,4 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Garten, Obstbau- und Wiesenfläche vor der Ackerfläche und einen Feuerlöschteich mit Ufergehölz und zwei bebauten Wohngrundstücken dahinter
- im Westen durch Garten, Obstbau- und Wiesenfläche vor der Ackerfläche und einem Gewässerbiotop
- im Süden durch Wiesen- und Ackerfläche sowie Hecken
- im Osten durch Hecken und der dahinter liegenden Ackerfläche.

Die, die Natur beachtende und erhaltende, Wirtschafts- und Entwicklungsweise der Dorfgemeinschaft lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich.

Diese Wirtschaftsweise soll beibehalten werden. Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung eigentlich keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter im Sinne eines natürlichen Werdens und Vergehens. Aufgrund des deutschen / europäischen Rechts, dargestellt in den Festsetzungen und deren Möglichkeiten, ist der Eingriffstatbestand aber zu unterstellen.

8.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

FFH nördlich Stresdorf

Name: Kleingewässerlandschaft südöstlich von Rehna

EU-Nummer: DE 2232-301 Fläche in ha: 427

FFH Radegast ab Neddersee

Name: Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen

EU-Nummer: DE 2132-303 · Fläche in ha: 1448

NSG Radegasttal ab Neddersee

Name: Radegasttal

Nummer: 308

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im / am Geltungsbereich und im 200m Wirkradius verzeichnet.

im Geltungsbereich

- Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation. NWM15229 anteilig
Ufersaum (anteilig ca. 50 m²)
- Naturnahe Feldgehölze NWM15234 Gehölz
ze am Gutshaus / Gutshaus selber (2.963 m²)

Lage und Zustand des Feldgehölzes zeigen, das keine Kontrolle vor Ort erfolgte. Wenn ein Biotop Teile eines bewohnten Gutshauses mit Schuppen innerhalb des Biotops enthält, können die Nutzungen innerhalb der Dorfgemeinschaft nur vereinbar mit dem Biotopschutz sein und bei der Ausweisung bedacht worden sein, da Bestandsschutz zu beachten war. So ein Vermerk ist aber nicht enthalten. Auch fehlt der Hinweis auf die Gebäudeanteile des Biotops. Zur Klarstellung ist daher die Eintragung als Biotop zu löschen. (Beantragung folgend)

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

am Geltungsbereich (50m Wirkradius)

- Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation:
 - NWM15229 anteilig (600 m²)
 - NWM15242 – Feuerlöschteich (587 m²)
 - NWM15236 (138 m²)
- Naturnahe Feldgehölze NWM15240 Gehölz am Teich (4.696m²)

Die Ausweisung eines Feuerlöschteiches und des Ufergehölzes im Ort impliziert die Vereinbarkeit der Nutzungen innerhalb der Dorfgemeinschaft und ihrer Vereinbarkeit mit dem Biotopschutz.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

200m Wirkradius

- Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation. NWM15228, NWM15235
- Naturnahe Feldhecken NWM15222 anteilig
- Naturnahe Feldgehölze NWM15230 anteilig

Die behutsame Wirtschafts- und Entwicklungsweise lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich.

Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §20 NatSchAG M-V

Das nach Luftbild kartierte Biotop NWM15234 (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche 2.963m² ohne Bogen) beinhaltet Teile eines bewohnten Gutshauses, Schuppen, Gastraum u.a. innerhalb des Biotops. Die Bäume an sich wie die Alt-Ulme unterliegen dem arbeitsaufwendigen Unterhaltungswillen der Dorfgemeinschaft. Nur stehen sich bestehende Nutzung vorhandener Gebäude und theoretische Schutzforderungen für das Biotop aufgrund der Gesetzeslage unversöhnlich gegenüber.

Für 2.963 m² ist daher ein förmlicher Antrag nach §20 (3) NatSchAG M-V auf Beseitigung des Biotops ohne Wertausgleich zu stellen, da es sich hier um eine Lage- und Nutzungsbedingte Fehlkartierung handelt. Die Löschung bedeutet nicht die Beseitigung des Gehölzbestandes sondern nur eine Nutzungsangepasste Unterhaltung. Da der Bestand als Unterwuchsarmer Bestand (Gebäudenaher Bereich) erhalten bleiben soll, was auch dem Schutz der Alt-Ulme dient, sind ggf. punktuelle Rodungen notwendig. Der § 18 NatSchAG bleibt hiervon unberührt.

Bäume

Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen, auch im Kronentraufbereich, führen können sind untersagt.

Da für den Geltungsbereich keine Vermessung vorliegt, besitzen auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume keine lagegetreue Einordnung. ng der Einhaltung des Kronentraufbereiches ist daher bindend.

Nachfolgende Ausnahmen sind zu zulässig:

- Handlungen im Kronentraufbereich der Bäume Nr. 3 (Birke in der Gastronomie) und Nr. 5 (Kastanie an der geplanten Mosterei) in den Baufeldern 1 und 9.2 sind zulässig. Vom Stamm der Kastanie (Baum Nr. 5 - Südseite) sind aber mindestens 3,00m Abstand einzuhalten. Es sind nur Punktfundamente und ein verbindendes Streifenfundament mit einer maximalen Tiefe von 0,15cm unter OK Gelände, Handschachtung und Leichtbauweise (wie z.B. Ständer- oder Strohballenbauweise) werden vorgeschrieben. (Beachtung beim Bauantrag). Starkwurzeln über 5cm sind zu erhalten und zu schützen.
- Die Eiche am Gutshaus (Nr.4) wird nicht als Bestandsbaum geführt. Solange Sie noch nicht gefällt werden muss (Verkehrssicherungspflicht), ist unabhängig von der Baugrenze der Kronentraufbereich von Neubebauung freizuhalten.

- Im Planteil dargestellte bestehende Gebäude der Baufelder 3 und 4 sind im Traufbereich der Hecken zulässig.
- Rodungen von, vom Splintkäfer befallenen, Ulmen in der Ortslage und angrenzenden Gehölzstrukturen sind zum Schutz der Alt-Ulme am Gutshaus ohne Genehmigungen weiterhin zulässig. (Die bisherige Praxis der "Opferbäume" und regelmäßigen Kontroll(hiebe) im Jahr haben sich bewährt, bedürfen aber im B-Plan nunmehr der Regelung)
- Aufgrund der Lage zum Gutshaus und zum Feldweg wird aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht die Rodung von 2 überalterten Pyramidenpappeln (STU 1,41/1,57 m) festgesetzt. Die Pappeln unterliegen aber aufgrund der Lage im Innenbereich (B-Plan) nach § 18 NatSchAG nicht einem Ersatz.

Eine Ersatzpflanzung von 2 Pyramiden-Pappeln oder Pyramiden- Eichen erfolgt aber trotzdem in der Grünfläche 1 (Park) am Baufeld 1 als Maßnahme für das Landschaftsbild.

8.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/ 2002), trotz mangelnder Eignung, angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Bestandsflächen der Dorfgemeinschaft die Festsetzung von Sondergebietsflächen für Wohnungsbau, Gartenbau, Beherbergung / Kunst / Bildung, Gewerbe und Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Stallflächen / Unterstände). Unter Beachtung des Bestandes und der Wirtschaftsweise ist von einer Sonderform mit geringer Störung der Biotope (Lebensräume), außer bei der tatsächlichen Versiegelung für Bauflächen, auszugehen.

Betroffen im Plangebiet sind folgende Biotope:

- Siedlungsbiotope (Gebäude und Wohnwagen / Hof- und Gartenflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen)
- Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland)
- Gehölzbiotope
- laut Gesetzestext geschützte Biotope ("Gehölzbiotop" mit Gastraum und Teilen des Gutshauses)

beeinflusst werden können folgende im Untersuchungsraum sich befindende Biotope:

- Siedlungsbiotope (Gebäude- und Verkehrsflächen)
- Biotope der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland / Grünlandflächen
- Feldhecken, Gehölze, Kleingewässer (§20 Biotope)

Wirkeinflüsse für Wertbiotope außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu diskutieren.

Es liegen vom logischen Standpunkt, außer bei der tatsächlichen Versiegelung für Bauflächen, zwar keine Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild vor, aufgrund der Gesetzgebung des Naturschutzes und der Dauerhaftigkeit der Planung ist die Planung als Eingriff zu bewerten.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Die Wirtschaftsweise an sich ist eine Minderung des Eingriffs. Das Problem ist das Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sich auf der Ebene des B-Plans an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren haben.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Auf den im Geltungsbereich ausgewiesenen Flächen ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden (alternativ Aufstellung von bis zu 2 Wohnwagen je Wohnhaus) möglich. Weiterhin sind Flächen für Lager und Produktionsgebäude der Landwirtschaft, des Gartenbaus sowie für Gewerbe ausgewiesen. Bei der derzeitigen Wirtschaftsweise werden durch eine solche bauliche Entwicklung die jeweils betroffene Teilfläche der vorhandenen Flächen, die Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsbereich mittelbar nur gering verändert. Durch die mögliche Überbauung und Versiegelung werden die Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium gestört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden durch Überbauung sind nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung in eine Baufläche verändert.

Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Situation und die vorhandene / geplante Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild trotz der Kuppenlage nicht als erheblich einzustufen. Die Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz der Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird die Versiegelung auf den Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Dementsprechend wurden Grundflächenzahlen festgelegt, die dem hohen Freiflächenanteil im dörflichen Umfeld gerecht werden.

Oberboden ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu bergen, zwischenzulagern und wiedereinzubauen.

Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Schutzgut Biotope

Eine Vermeidung des Biotopverlustes ist auf den Bauflächen nicht möglich.

Unter Beachtung von § 39 (5) BNatSchG und zum Schutz der Fauna erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Die außerhalb der Bauflächen vorhandene Freifläche sind unter Beachtung des Gehölzbestandes im Sinne der Dorfgemeinschaft weiter zu entwickeln.

Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase sind an den Maschinen die dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutzanlagen zu betreiben.

8.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung bzw. eingetragene §20- Biotope mit verminderter Wertigkeit betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Bewertet wurden die Komplexe. Bei den Gehölzen und

dem Grünland erfolgt die BiotopwertEinstufung mit 2. Den weiteren Flächen wurde die BiotopwertEinstufung <2, bzw. <1 (Straße) zugeordnet.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Ausprägung wurden KE-Werte im mittleren Bereich der Spanne eingestellt. Bei den Wirkzone außerhalb des Geltungsbereiches brauchen aufgrund der geplanten Intensität keine Biotope berücksichtigt werden.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage als Siedlungsbereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Hinweis: Die Freiflächen der Baufelder werden (teilweise BF 3; 5; 9.1) nicht entsprechend der Eingriffshinweise bewertet. Hier wird der differenzierten kleinteiligen Wirtschaftsweise der Dorfgemeinschaft Rechnung tragen, weshalb nicht überbaute Fläche nicht mit dem sonstigen Maßstab bewertet werden können.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tabelle 1 allgemeine öffentliche Bereiche, ohne Flächen mit Anpflanzgebot 510 m²

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PPR	Park mit Altbäumen	Bestandsdurchlauf GF 6	913	1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PSA	Grünfläche mit Altbäumen	Bestandsdurchlauf GF 2; 4; 6	3.455	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PSJ	Grünfläche ohne Altbäumen	Bestandsdurchlauf GF 5	79	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
GM	Frischgrünland	zusätzliche Teilversiegelung PP	180	1	0,2	2,2	0,75	1,0	297
GM	Frischgrünland	zusätzliche Teilversiegelung Weg	493	1	0,2	2,2	0,75	1,0	813
GM	Frischgrünland	Pflanzenkläranlage BF 8/9	105	1	0,2	2,2	0,75	1,0	173
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten	Bestandsdurchlauf	1.454	2	0,0	2,0	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Teilversiegelung Weg	217	1	0,2	1,7	0,75	1,0	277
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Pflanzenkläranlage BF 2/3	105	1	0,2	1,7	0,75	1,0	134
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Pflanzenkläranlage BF 5/5/6	105	1	0,2	1,7	0,75	1,0	134
ODA	Dorfanger	Bestandsdurchlauf GF 1	821	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ODA	Dorfanger	zusätzliche Teilversiegelung PP	945	1	0,2	1,2	0,75	1,0	851
ODA	Dorfanger	vorhandene Versiegelung anteilig	59	1	0,2	1,2	0,75	0,0	0
OSK	Pflanzenkläranlage	Bestandsdurchlauf	305	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OVU	Straßenbegleitgrün	Bestandsdurchlauf	1.913	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg teilversiegelt	Bestandsdurchlauf	1.468	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg Sand	Bestandsdurchlauf	427	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg Sand	zusätzliche Teilversiegelung	162	1	0,2	1,2	0,75	1,0	146
OVL	Straße	Bestandsdurchlauf	400	>1	0,0	0,2	0,75	0,0	0
Summe:			13.606						2.824

Tabelle 2 Baufeld 1

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations- flächenäquivalent
PPR	Park mit Altbäumen	Bestandsdurchlauf, Hinweis: incl. Anteil "Biotop ohne Gebäude" Fehlkartierung	2.099	2	0,0	2,0	0,75	0,0	0
PPR	Park mit Altbäumen	zusätzliche Versiegelung	186	2	0,5	2,5	0,75	1,0	349
ODA	Dorfanger	Bestandsdurchlauf	350	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ODA	Dorfanger	zusätzliche Versiegelung	186	1	0,5	1,5	0,75	1,0	209
OXS	Gutshaus/Versiegelung	Bestandsdurchlauf	677	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
Summe:			3.498						558

Tabelle 3 Baufeld 2.1

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	1.647	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
OXS	vorh. Versiegelung	Bestandsdurchlauf	1.082	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
Summe:			2.729						0

Tabelle 4 Baufeld 2.2 ohne Pflanzenkläranlage mit 105 m²

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	3.310	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	795	1	0,5	2,0	0,75	1,0	1.193
OXS	vorh. Versiegelung	zusätzliche Versiegelung	203	1	0,5	2,0	0,75	1,0	305
Summe:			4.308						1.497

Tabelle 5 Baufeld 3

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	2.246	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	755	1	0,5	2,0	0,75	1,0	1.133
OXS	vorh. Versiegelung	zusätzliche Versiegelung	207	1	0,5	2,0	0,75	1,0	311
GM	Frischgrünland	Baufeld, Versiegelung	1.153	1	0,5	2,0	0,75	1,0	1.730
GM	Frischgrünland	Baufeld, ohne Versiegelung	2.692	1	0,0	2,5	0,75	0,5	2.524
Summe:			7.053						5.696

Tabelle 6 Baufeld 4

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	1.009	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	132	1	0,5	2,0	0,75	1,0	198
OXS	vorh. Versiegelung	zusätzliche Versiegelung	59	1	0,5	2,0	0,75	1,0	89
OXS	vorh. Versiegelung	Bestandsdurchlauf	145	>1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
Summe:			1.345						287

Tabelle 7 Baufeld 5 ohne Pflanzenkläranlage mit 105 m²

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhanden. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenaquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	282	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	83	1	0,5	2,0	0,75	1,0	125
ACE	Extensivacker	Baufeld, Versiegelung	257	2	0,5	2,5	0,75	1,0	482
ACE	Extensivacker	Baufeld, ohne Versiegelung	379	2	0,0	2,0	0,75	0,5	284
Summe:			1.001						891

Tabelle 8 Baufeld 6

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhanden. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenaquivalent
PGN	Nutzgarten	Bestandsdurchlauf	790	>1	0,0	2,0	0,75	0,0	0
PGN	Nutzgarten	zusätzliche Versiegelung	285	>1	0,5	2,5	0,75	1,0	534
OXS	vorh. Versiegelung	zusätzliche Versiegelung	54	>1	0,5	2,5	0,75	1,0	101
Summe:			1.129						636

Tabelle 9 Baufeld 7

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhanden. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenaquivalent
AGG	Gartenbaufläche	Bestandsdurchlauf	3.266	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten	Bestandsdurchlauf	868	2	0,0	2,0	0,75	0,0	0
AGG	Gartenbaufläche	zusätzliche Versiegelung, Gewächshaus	800	1	0,2	1,7	0,75	1,0	1.020
Summe:			4.934						1.020

Tabelle 10 Baufeld 8

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhanden. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenaquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	2.315	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	772	1	0,5	2,0	0,75	1,0	1.158
Summe:			3.087						1.158

Tabelle 11 Baufeld 9.1 ohne Pflanzenkläranlage mit 105 m²

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	1.820	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	571	1	0,5	2,0	0,75	1,0	857
OXS	vorh. Versiegelung	zusätzliche Versiegelung	27	1	0,5	2,0	0,75	1,0	41
OXS	vorh. Versiegelung	Bestandsdurchlauf	182	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
GM	Frischgrünland	zusätzliche Versiegelung	1.970	1	0,5	2,5	0,75	1,0	3.694
GM	Frischgrünland	Baufeld, ohne Versiegelung	4.844	1	0,0	2,0	0,75	0,5	3.633
Summe:			9.414						8.224

Tabelle 12 Baufeld 9.2

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenäquivalent
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	Bestandsdurchlauf	460	1	0,0	1,5	0,75	0,0	0
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	zusätzliche Versiegelung	114	1	0,5	2,0	0,75	1,0	171
OXS	vorh. Versiegelung	Bestandsdurchlauf	193	1	0,5	2,0	0,75	0,0	0
PSA	Grünfläche mit Altbäumen	zusätzliche Versiegelung	144	2	0,5	2,5	0,75	1,0	270
PSA	Grünfläche mit Altbäumen	Baufeld, ohne Versiegelung	216	2	0,0	2,0	0,75	0,5	162
Summe:			1.127						603

Tabelle 13 Baufeld 10

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Zuschlag Versiegelung	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 da vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenäquivalent
GM	Frischgrünland	zusätzliche Versiegelung Lager	59	1	0,5	2,5	0,75	1,0	111
GM	Frischgrünland	Dorfanger	36	1	0,0	2,0	0,75	1,0	54
ODA	Dorfanger	vorhandene Versiegelung anteilig	91	1	0,2	1,2	0,75	0,0	0
ODA	Dorfanger	Bestandsdurchlauf	138	1	0,5	1,5	0,75	1,0	155
Summe:			324						320

Es ist ein KFÄ von 23.548 auszugleichen.

Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 15), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Acker, Wald oder Grünland im Umfang der geplanten Versiegelung
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, oder Hecken in Verbindung mit Grünland oder Brachsäumen.

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Gemeinde oder die Dorfgemeinschaft nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Insofern kommen auch Ersatzmaßnahmen in Betracht.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

ZIELBIOTOP	GRUNDFLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHENÄQUIVA- LENT
2-reihige Knickhecke (Frauenwiese)	444		2,0	3,0	0,60	799
2-reihige Knickhecke	65		2,0	3,0	0,60	117
Summe	65	0				117

ZIELBIOTOP	GRUNDFLÄ- CHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSATIO- NS-WERTZAHL	LEISTUNGSF- AKTOR	FLÄCHENÄQUI- VALENT
M1 Fläche ausmagern mit Eichen / Kieferngruppe und Bodenaufriß	4.765	3	3,0	2,0	0,90	8.577
M2 2-reihige Knickhecke mit Obst	251		2,0	2,0	0,70	351
M3 2-reihige Knickhecke	1.445		2,0	2,0	0,70	2.023
M5 Weidestecklinge 6x19m ²	121	6	2,0	2,0	0,60	145
M6 Streuobstwiese	1.007		2,0	3,0	0,60	1.813
M7 2-reihige Knickhecke	55		2,0	2,0	0,50	55
M8 Weidestecklinge 14x19m ²	266	14	2,0	2,0	0,90	479
M9 Niederwald - Bruch	2.130		2,0	3,0	0,90	5.751
M10 2-reihige Knickhecke	1.115		2,0	2,0	0,90	2.007
M11 Brachesaum vor Hecke	585		2,0	1,0	0,90	527
Summe:	11.740					21.728
Gesamt						21.845

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb / an der Ortslage Klein Hundorf umgesetzt.

o Maßnahmen im Plangebiet

Die öffentlichen Grünflächen Ö2 bis Ö6 sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen mit Rasen und Gehölzflächen und Ö1 als Park aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Der gesetzliche Baumschutz ist zu beachten.

Die Flächen mit Anpflanzgebot A1 mit 65 m² und A2 mit 444 m² sind als zweireihige Knickhecken ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

o Maßnahmen angrenzend an das Plangebiet

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzgebote:

In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/5 und 41/1 jeweils tlw. sind auf 5.385 m² die angelegte Streuostwiese und das Biotop NWM 15229 im Bestand zu erhalten.

M2 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 39/5 tlw. (50 m) ist auf 251 m² eine zweireihige Strauchhecke mit Überhältern aus Hochstammobst (Hochstammobst in ca. 10 m Abstand, Pflanzen Hecke entsprechend Pflanzliste, Heckenbreite 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

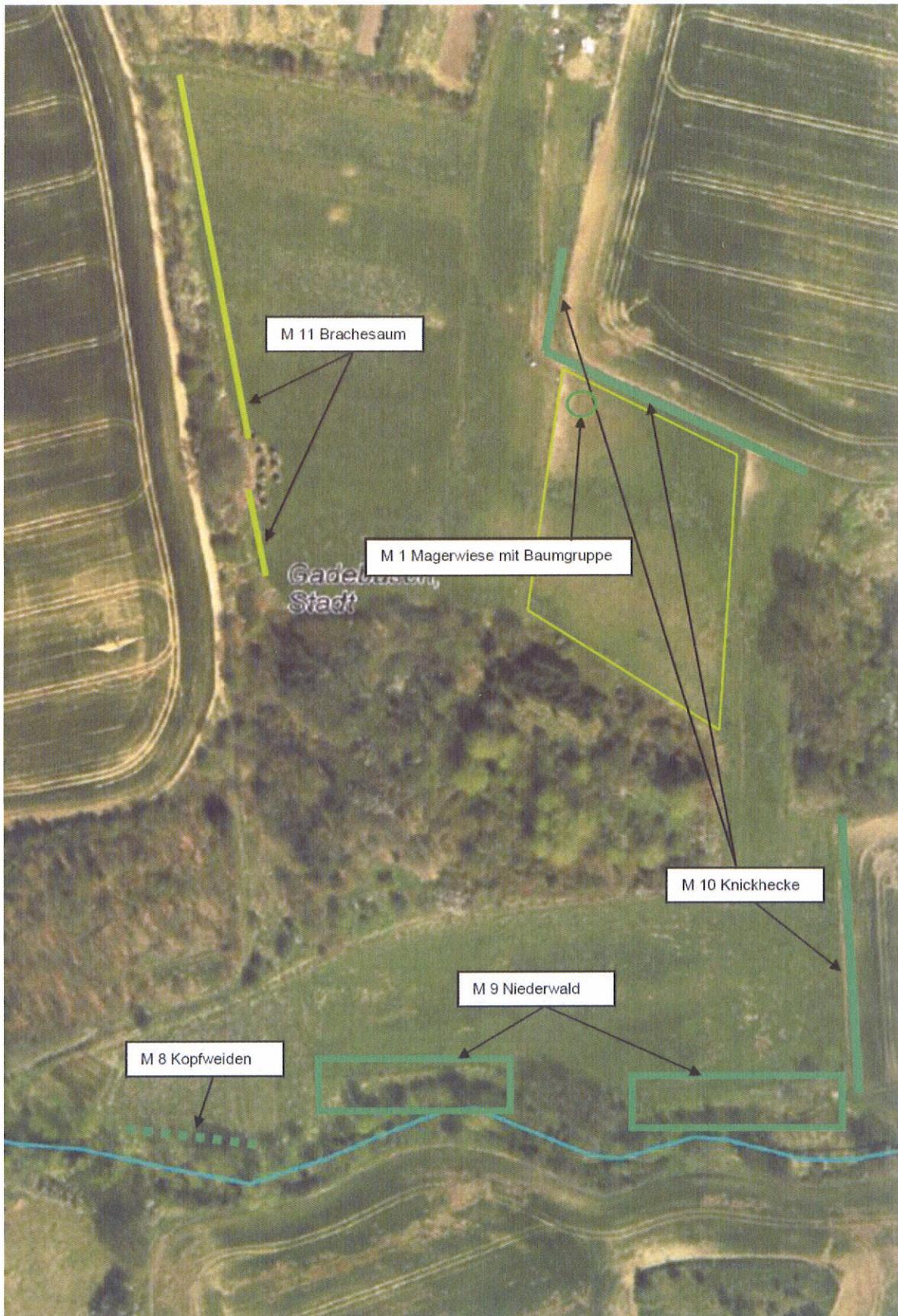
M3 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/5, (101 m), 41/1 (65 m); 39/3 (55 m) und 42/1 (63 m) jeweils tlw. ist auf 1.445 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

M4 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/3 und 42/1 jeweils tlw. ist auf 3266 m² das Grünland im Bestand zu erhalten.

M5 In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 47/1 und 47/2 jeweils tlw. sind auf 36 m² 6 Weidenstecklinge, (*Salix alba* oder *Salix viminalis*) frisch geschnitten mit mindestens 14 cm Stammdurchmesser zu pflanzen, zu pflegen und als Kopfbaum auf Dauer zu erhalten.

M6 In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 47/1; 47/2 und 59/1 jeweils tlw. ist auf 1007 m² eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu erhalten und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August / Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 6 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12 m, ca.10 m Abstand in der Reihe und untereinander für Pflaume u.a. Obstgehölze sowie ca.15 m Abstand in der Reihe und untereinander für Apfel, Birne u.a. großkronige Obstgehölze. Die 3 vorhandenen Altbaumrudimente sind zu integrieren.

M7 In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 54/1 (Straßenflurstück 12 m) tlw. ist auf 55 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

○ Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

M1 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 67 tlw. ist das Grünland zur Aushagerung über 2 Jahre mind. 3-4 jährlich ohne Düngezusatz zu mähen. (Heugewinnung oder Mulch – mulchen = Nährstoffaustrag = wirkt verarmend¹) und danach als extensive Weide auf Dauer zu erhalten. Die Beweidung mit Pferden ist dabei aufgrund der hohen (gewollten) Trittschäden zu bevorzugen.

Zusätzlich ist eine Baumgruppe mit 1 Eiche und 2 Kiefern zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.

M8 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 64/1 tlw. sind 14 Weidenstecklinge, (Salix alba oder Salix viminalis) frisch geschnitten mit mindestens 14 cm Stammdurchmesser als Ergänzung der vorhandenen Kopfweiden zu pflanzen, zu pflegen und als Kopfbaum auf Dauer zu erhalten.

M9 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 64/1; 63/1 und 62/1 jeweils tlw. sind auf 2.130 m² am Stresdorfer Bach als Ergänzung zum vorhandenen Bruch Schwarz- Erle Alnus glutinosa in der Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens mit einem Pflanzabstand von je 3 m zu pflanzen, zu pflegen und als Niederwald auf Dauer zu erhalten.

Die Maßnahmen M8 / M9 sind Maßnahmen am Biotop NWM15250 Bach; Gehölz; Weide; verbuscht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder und sollen die Abschirmung des Stresdorfer Bach verstärken. (Verlängerung Erlenbruch / Verdichtung Kopfweidenreihe) Aufgrund der ungenauen Abgrenzung ist für die Arbeiten am Biotop ggf. ein Ausnahmeantrag von den Verboten notwendig. (Aus Sicht des Bearbeiters nicht notwendige Ermessensentscheidung da die relevanten Bereiche ausgespart wurden.)

Mit dem Wasser und Bodenverband ist aufgrund der schon bisher stark eingeschränkten Befahrbarkeit zur Gewässerwartung (Bestandserlen / Kopfweiden) am Verbandsgewässer 136 eine Vereinbarung mit der Dorfgemeinschaft zur Übernahme der Gewässerunterhaltung in diesem Abschnitt notwendig, welche die geforderten 7m Gewässerfreihaltetrasse entbehrlich macht und den ökologischen Wert des Abschnittes beträchtlich erhöht.

M10 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 62/1, (82 m), 67 (94 m) und 60/4 (47 m) jeweils tlw. ist auf 1.115 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

M11 - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 67 und 60/4 jeweils tlw. ist auf 855 m² ein Brachesaum vor der Bestandshecke auf 234 m in einer Breite von ca. 2,5 m zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste

Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis , Verbisschutz

Bäume:

Knickhecke ohne Überhälter: Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens

Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Feld- Ahorn	Acer campestre
Esskastanie	Castanea sativa

Niederwald: Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens
Schwarz- Erle Alnus glutinosa

¹ Dr. rer. Nat Renate U. vanselow in Pferd & Freizeit (2006/2)

Kopfweiden: Qualität frisch geschnitten mit mindestens 14 cm Stammdurchmesser
Weidenstecklinge, (Salix alba oder Salix viminalis)

Baumgruppe

Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens

Stiel- Eiche	Quercus robur
Sand- Kiefer	Pinus sylvestris

Sträucher: verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-80 cm:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Obstgehölze Hochstamm:

Äpfel: z.B. Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne,

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth,

Kirschen: Oktavia, Regina

zusätzlich können weitere Sorten gepflanzt werden wie:

Äpfel: Baumann, Croncels, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpepping, Doberaner Borsdorfer, Renette, Drüwken, Erwin Baur, Gelber Bellefleur, Gelber Richard, Goldparmäne, Grüner Winterstettiner, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Kleiner Herrenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Mecklenburger Orangenapfel, Pommerscher Krummstiel, Purpurroter Cousinot, Roter Eiserapfel, Stahls Winterprinz, Wilhelmsapfel (Kaiser Wilhelm)

Birnen: Boscs Flaschenbirne, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Nordhäuser Winterforelle, Paris

Süßkirschen (nur Knorpelkirschen verwenden): Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassims Frühe, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Germersdorfer

Pflaumen: The Czar, Emma Leppaland, Große Grüne Reneklode, Stanley, Ontariopflaume, Graf Althans Reneklode

Walnuss: z.B. Moselaner

Aus den Tabelle ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 23.548 und ein Flächenäquivalent von 21.845. Damit ist der Eingriff zu 92,7% ausgeglichen. Aufgrund der extensiven Wirtschaftsweise und einer nicht als Ausgleich anerkannten, aber real existierenden Streuobstwiese (die keiner Förderung unterlag) ist der Eingriff als ausreichend ausgeglichen anzusehen.

9. Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit dem B-Plan gerecht.

Die Verwendung von energiesparenden Baustoffen sowie der Einsatz alternativer Energien für die Beheizung oder Stromerzeugung werden von der Dorfgemeinschaft in ihren Richtlinien ausdrücklich festgeschrieben, sodass sich zusätzliche Aufnahmen in den B-Plan erübrigen.

10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und benachbarte Gehöfte geprägt.

Das geplante Sondergebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Nutzungskonflikte sind nicht auszuschließen. Durch die Gliederung der in den Baufeldern vorgesehenen Nutzungen und durch die Ausweisung von landschaftsgestalterischen Maßnahmen werden diese reduziert.

Einwirkungen

Der Geltungsbereich ist Störanfälligkeiten durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt. Da das Sondergebiet ebenfalls handwerkliche, gärtnerische und landwirtschaftliche Wirtschaft betreibt, sind hier keine Interessensgegensätze zu erwarten.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke (bis auf die Wegeflächen) befinden sich im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft Klein Hundorf e.G. Mit dem Amt Gadebusch werden Regelungen zu den Wegeflächen vorbereitet. Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

12. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bodendenkmale

Am südlichen Rand und inmitten des Plangebietes befinden sich zwei amtlich registrierte Bodendenkmale. Sie sind nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung ergänzt worden.

Gemäß den Hinweisen unter Punkt 6.5 können Veränderungen und Beseitigungen nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde erfolgen.

Hinweise:

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V eist darauf hin, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst zu erhalten. Eine Auskunft sollte vor der Bauausführung eingeholt werden. Weiterhin wird auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß Arbeitsschutzgesetz hingewiesen.

13. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 54.000 m²
davon Baufelder BF 1 bis BF 10	36.140 m ²
davon öffentliche Grünflächen Ö1 bis Ö6	5.370 m ²
davon öffentliche Wege	800 m ²
davon Gemeinschaftsstellplätze	1.400 m ²

Gadebusch, 29.10.2013

Der Bürgermeister



Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Gadebusch für das Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“

in der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2,
Flurstücke 39/3 anteilig; 39/5 anteilig; 41/1 anteilig; 42/1 anteilig; 47/1 anteilig; 49/1; 49/3; 50;
51; 55/1; 58; 59/1 anteilig; 60/2; 60/4 anteilig und 68/2

Stand:

März 2013

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	3
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	11
2.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	12
2.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	13
2.6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
2.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Gadebusch für das Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ im Ortsteil Klein Hundorf durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Lageübersicht

Das Plangebiet liegt nördlich von Gadebusch und bildet um das Gutshaus den Kern des Ortsteils. Es ist verkehrsmäßig über die K23 oder B104 erreichbar. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 5,4 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Garten- und Wiesenflächen vor der Ackerfläche und einen Feuerlöschteich mit Ufergehölz und zwei bebauten Wohngrundstücken dahinter
- im Westen durch Garten- und Wiesenflächen vor der Ackerfläche und einem Gewässerbiotop
- im Süden durch Wiesen- und Ackerflächen sowie Hecken
- im Osten durch Hecken und der dahinter liegenden Ackerflächen.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

(siehe Begründung)

Das Projekt der ökologisch orientierten Dorfgemeinschaft Klein Hundorf startete 1990 mit der gemeinsamen Idee "raus aufs Land, Selbstversorgung, einfaches Handwerk, naturnahes Leben, gesunde Lebensbedingungen schaffen und erhalten". Die Realität der damals jungen Leute hat sich durch eine große Anzahl Kinder und der damit entstehenden Pflichten verändert und die Notwendigkeit sicherer Strukturen gefordert.

Das Anliegen der Dorfgemeinschaft Klein Hundorf ist weiterhin, ein naturnahes Leben zu führen und gesunde Lebensbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Durch das Praktizieren traditioneller landwirtschaftlicher und handwerklicher Techniken soll ein Beitrag zur Erhaltung alten Wissens und Volksgutes geleistet werden. Dabei werden Verbindungen mit modernen Techniken wie Permakultur und alternativen Energieerzeugungsmethoden hergestellt.

Zum Erhalt und Ausbau dieser kulturell gewachsenen Strukturen bedarf es eines rechtlichen Rahmens, der den Erhalt und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen ermöglicht. Bauten, die durch das Verwenden von wieder verwertbaren Materialien wie z.B. Lehm, Stroh und Reet dem Verständnis von ökologischer, naturnaher Lebensweise Rechnung tragen sollen.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art / Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohnbebauung/ Gewerbe	Grünland und Gartenfläche im Dorfgebiet	ca.5,4 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt.
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/4 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.
- Derartige Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser), dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und somit dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeiden der Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet sein (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG); In Bezug auf die Gewässer sind die Belange des Allgemeinwohls u.a. die Vermeidung der Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens. Verhinderung einer Verunreinigung der Gewässer oder einer sonstigen nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften bei der Einbringung von Stoffen. Erhebliche Bedeutung der Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser.
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftssiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, sind für die Stadt Gadebusch und ihre Ortsteile u.a. folgende Vorgaben abzuleiten:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (SPA und FFH- Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Für die Stadt existiert seit 1997 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde. Für diesen Plan wurden eine 1. Änderung im Jahr 2000, eine 2. Änderung 2001 und eine 3. Änderung 2011 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen, für Sonderbauflächen und die nachrichtlichen Übernahmen von Eignungsräumen (Windenergie), Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Anlass für die 4. Änderung des F-Planes sind die Aufstellungen der Bebauungspläne Nr. 29 „Wohngebiet Am Volkspark“ und Nr. 34 „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf“. Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am 04.06.2012 gefasst.

Die derzeitige Darstellung für die Ortslage Klein Hundorf ist im wirksamen F-Plan Fläche für die Landwirtschaft. Damit unterliegen alle Baumaßnahmen dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 4. Änderung das Plangebiet im Ortsteil Klein Hundorf als Sonderbaufläche dar. Durch die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf –

Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ steht das Vorhaben den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

Darstellungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Entwicklung in Klein Hundorf konnte der Landschaftsplan (Stand 2000) zum Erstellungszeitraum noch nicht berücksichtigen. Die angestrebte Entwicklung zeigt aber keinen Widerspruch zum Landschaftsplan, da nur die Sicherung des Arbeitspotentials der Dorfgemeinschaft auch die Bewirtschaftungsform des Kulturraumes sichert. Deren hohe Vielfalt ist aber eben auch von der Existenz der Dorfgemeinschaft abhängig. Entwicklung und Erhalt sind vom deutschen Baurecht abhängig, weshalb die bisherige und künftige bauliche Entwicklung geregelt werden muss. Mit der Festlegung des Sondergebietes Dorfgemeinschaft und den damit verbundenen Festsetzungen wird die Entwicklung der Dorfgemeinschaft gesichert und die Möglichkeit der Entwicklung als "normales" Wohngebietes verhindert.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Auswirkungen geringer bis mittlerer Reichweite ergeben sich durch das Baugebiet auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere, Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Emissionen und auf das Landschaftsbild aufgrund des Bauvolumens und der Bauhöhen. Ausgehend von der Lage und Erfahrungen aus anderen Planungen wird ein Wirkraum von 200 m Radius um das Baugebiet betrachtet. In die Betrachtung werden auch besonders die in diesem Raum befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls das o.g. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.
- Bei den übrigen Schutzgütern (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten (www.umweltkarten.mv-regierung.de), des F-Planes, des Landschaftsplanes sowie ergänzender Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine internationalen Schutzgebiete	BNatSchG, NatSchAG, FFH-Erlass MV ² FFH DE 2132-303 "Stepenitz-, Rade-gast- und Maurinetal mit Zuflüssen" im mind. 600 m Entfernung

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreser- vate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Nein, im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Lan- desnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Ge- schützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Natur- schutzes nach Landesnaturschutz- gesetz. Nein, im Untersuchungsraum befin- den sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes nach Landesnatur- schutzgesetz. Ja, im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Ja, im Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützten Biotop. Bäume geschützte Alleen / Baumrei- hen	LSG L 13 "Radegastal" im mind. 300 m Entfernung NSG 308 "Radegastal" im mind. 500 m Entfernung Biotop nach § 20 NatSchAG Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. NWM15229 anteilig Ufersaum Naturnahe Feldgehölze NWM15234 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. NWM15235, NWM15228, NWM15236, NWM15242 - Feuerlöschteich Naturnahe Feldhecken NWM15222 anteilig Naturnahe Feldgehölze NWM15230 anteilig, NWM15240 Allee / Baumreihe nach § 19 NatSchAG Dorfstraße – abgängig Status nicht mehr gegeben
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsat- zung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ord- nung Ja im Bereich der Ausgleichsmaß- nahmen Nein nicht betroffen	§ 29 NatSchAG WBV Verbandsgewässer 136 § 20 LWaldG
Wald	Nein, im Geltungsbereich befindet sich kein Wald	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Betroffen im Plangebiet sind Biotop: - Siedlungsbiotop (Gebäude und Wohnwagen / Hof- und Gartenflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen) - Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) - Gehölzbiotop beeinflusst werden können folgende im Untersuchungsraum sich befindende Biotop: - Siedlungsbiotop (Wohnungsbau, Verkehrsflächen) - Biotop der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland / Grünlandflächen - Feldhecken, Gehölz, Kleingewässer (§20 Biotop), Bäume (§18) und Baumreihen (§19) Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informa- tionen zum Plangebiet und der Lage ist von faunistischen Funktionen mit insgesamt mittlerer Bedeutung auszugehen.	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
	<p>Im UR befinden sich mit den geschützten Biotopen Bereiche mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. vor allem Trocken- und Gehölzbiotop nach Süden mit Anbindung zu den Feuchtbiotopen des Radegasttal</p> <p>Im UR liegen laut Unterlagen LUNG keine Nahrungs- oder Rastflächen.</p> <p>Der Neddersee im Süden ist bedeutendes Rast und Schlafgewässer</p> <p>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Geltungsbereich hat aufgrund der Vorprägung eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Aufgrund der Lage und der Abschirmung hat der Plan keine Auswirkungen auf Nahrungs- und Rastflächen. (Neddersee)</p>	
<p>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)</p>		<p>(siehe auch AFB) Die bebauten Flächen im Geltungsbereich sind Nahrungsraum, aber keine Lebensstätte, von geschützten Arten.</p> <p>Die Grünland und Gehölzflächen sind teilweise Lebensstätte von geschützten Arten. (aber auch Störpotential, Prädatorendruck, Nutzungsdruck beachten)</p> <p>Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Begründung zum B-Plan schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.</p>
<p>Boden</p>		<p>Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne, Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph, Bodenfunktionsbereich: fb07</p> <p>Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m</p> <p>Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Oberflächenwasser</p>		<p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:</p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt</p> <p>Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen im UR sind nicht vorhanden.</p> <p>Ja, Oberflächengewässer sind im UR vorhanden - Kleingewässer Einzugsbereich Gewässer: Stresdorfer Graben (LAWA: 9628434000 - WBV Verbandsgewässer 136) im äußersten Westen Radegast (LAWA: 9628435000) direkt</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers</p>
<p>Klima und Luft</p>		<p>Ja, Klima / Luft können durch die bauliche Nutzung betroffen sein.</p> <p>maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaftige Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur</p> <p>bisher örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung - Düngung und Bodenbearbeitung bzw. der verkehrstechnischen Infrastruktur sowie Siedlungsbedingten Belastungen (Hausbrand).</p> <p>Das am Standort vorhandene Geländere relief lässt Kaltluftströmungen in Richtung auf den Ortskern nicht erwarten. (Abstromlage auf Höhenpunkt)</p> <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>
<p>Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes</p>		<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:</p> <p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind:</p> <p>Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Eine wesentliche Verringerung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und eine höherer Wärmeakkumulation durch Versiegelung sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)</p>		<p>Ja, der -Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das umliegende Gebiet betreffen. (Höhenpunkt)</p> <p>Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit mittlerer bis</p>

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
		<p>hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. (Landschaftsbildraum IV 2 – 18 (Ackerlandschaft von Bernstorf bis Veelböken) Nr. 125)</p> <p>Südlich anschließend: Landschaftsraum mit hoch bis sehr hoch Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. (Landschaftsbildraum IV 2 - 8 (Niederung der Radegast) Nr. 105)</p>
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:	<p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>Landwirtschaftliche Produktionsfreiflächen (auch Garten / Ackerland) sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) sowie Lage der Ökosysteme im Geltungsbereich sprechen für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme im Untersuchungsraum sprechen für eine hohe und mit zunehmender Entfernung sehr hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Rastzentren in der weiteren Umgebung.</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet (Radegasttal) Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringere Schutzwürdigkeit.</p>
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche könnten durch Immissionen betroffen sein:	<p>Schmiede und Tischlerei als Bestandteil der Dorfgemeinschaft befinden sich im Zentrum der vorhandenen und der geplanten Wohnbauflächen des Geltungsbereiches,</p> <p>Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“.</p> <p>Bewertung: mittlere Schutzwürdigkeit</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter (hier Bodendenkmale)	<p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenspuren oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.</p> <p>Ein Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation ist möglich.</p>
Vermeidung von Emissionen	Durch das geplante Baugebiet können siedlungsspezifische Emissionen entstehen von:	<p>- Gerüchen, Lärm und Licht</p> <p>Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich.</p>
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung) geplant Pflanzenkläranlage
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im geplanten Baugebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfällen an	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nicht ausdrücklich vorgesehen	
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja	Stand 2000
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/ nein, Umfang)	Beschreibung/ Rechtsgrundlage
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, geringe Wechselwirkungen können durch betriebsbedingte Emissionen verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Dorfgemeinschaft. Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- betriebsbedingter Verkehr mit entsprechenden Lärmemissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die Versickerung / Teilnutzung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist zu bevorzugen.
- Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von geschützten Bäumen, auch im Kronentraufbereich, führen können sind untersagt. Ausnahmen, außer im B-Plan ausdrücklich zugelassen, sind zu beantragen.
- Rodungen von Ulmen in der Ortslage und angrenzenden Gehölzstrukturen sind zum Schutz der Altulme am Gutshaus ohne Genehmigungen ganzjährig weiterhin zulässig.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen. Grundsatz der Betrachtung ist die ökologisch orientierte Arbeitsweise der Dorfgemeinschaft.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaft-	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant Mögliche gebietsübergreifende erhebliche Auswirkungen der	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
licher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	geplanten Baufläche (Störwirkungen durch dauernde Anwesenheit von Menschen, durch Verkehr sowie durch bauliche Anlagen mit entsprechender optischer und akustischer Wirkung (Licht- und Lärmimmission, Scheuchwirkung)) in Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten.	
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/ Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete und Schutzobjekte. (hier Bäume, aber auch laut Umweltkarten Gartengehölze mit Unterbauung im Bestand am Gutshaus, Teile des Gutshauses)	Nein
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. (Altulme)	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich.	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs II / IV der FFH- Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. (siehe AFB) Bewirtschaftungsweise und Philosophie der Dorfgemeinschaft lassen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Verlust von Lebensraum (Beeinträchtigung der Biotope in In-sellage)	Nein
Böden	Versiegelung im Bereich der Bau,- und Verkehrsflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Verringerung der Versickerungsfunktion des Bodens und Erhöhung der Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch versiegelte Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung kleinvolumiger Gebäude mit begrenzter Fernwirkung da vorhandene Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume mit hohem Störeinfluss / Lebensräume von geschützten Arten sind nicht erheblich beeinträchtigt / betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Schmiede und Tischlerei als Bestandteil der Dorfgemeinschaft befinden sich im Zentrum der vorhandenen und der geplanten Wohnbauflächen des Geltungsbereiches. Durch das geplante Baugebiet können siedlungsbedingte Emissionen entstehen von: - Gerüchen, Lärm und Licht Spezielle Fachgutachten sind nicht erforderlich.	Nein
Sachgerechter Umgang mit	Pflanzenkläranlage, Flurabstand Grundwasser > 10m	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Abwässern		
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Keine spezifischen Festsetzungen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine Ackerflächen entzogen.

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000 Gebiete sind nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde durch die Innenentwicklung entsprochen. Für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.
- Die Abweichungen von der Einstufung der Eingriffshinweise für die aufgeführten nicht überbaubaren Flächen werden als zulässig angesehen.
- Die Abweichungen vom Landschaftsplan werden als zulässig angesehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der kleinräumigen Nutzungen auszugehen. Die behutsame Wirtschafts- und Entwicklungsweise lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich ist. Relevante Umweltentlastungen können somit nicht entstehen. (bei Bebauung aber auch keine relevanten Umweltbelastungen)

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Durch die Festsetzung der Baufelder / der GFZ ist von einem teilweisen Schutz bei den natürlichen Ressourcen auszugehen.
- Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Baumreihe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen untersagt, hier im Kronentraufbereich, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Baumreihe führen können. Ausnahmen, außer im B-Plan zugelassen, sind zu beantragen. Die Nutzung vorhandener Fundamentbereiche ist zulässig.

- Erhaltung der Gehölzbestände vor allem zu den Biotopen in Randlage. (Erhalt Biotopverbund)
- Erhalt der Gebäudebestände im "§20 Biotop" (Bestandserhalt Gebäude und Nutzung), daher Löschung NWM15234.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Im Kronentraufbereich der parallel verlaufenden Baumreihe sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Ausnahmen, außer im B-Plan zugelassen, sind zu beantragen. Die Nutzung vorhandener Fundamentbereiche ist zulässig.
- Für die angrenzenden geschützten Biotope (Kleingewässer) ist der Verbund zu erhalten.
- Die als vorgezogener Ausgleich angelegte Streuobstwiese ist zu sichern.

Flächen am Plangebiet sind als Ausgleichsfläche zu entwickeln.

- Streuobstwiese
- Knickhecken/Kopfweiden
- Erhalt Grünland

Flächen in der Gemarkung sind als Ausgleichsfläche zu entwickeln.

- Niederwald
- Knickhecken/Kopfweiden
- Brachesaum an Bestandshecken
- Aushagerung Grünland und extensive Weidenutzung

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Eine Alternativenprüfung ist aufgrund des vorgeprägten Bestandes der Dorfgemeinschaft nicht möglich da die vorhandenen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. (Flächenbindung und Flächenverfügbarkeit)

Mit dem geplanten Standort steht ein verkehrlich gut erreichbarer Standort mit einem ausreichenden Flächenangebot zur Verfügung der die Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft absichern kann.

2.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopeinstufung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft xxxx, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Verwendete Quellen

- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Gadebusch

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund des konkreten Standorts und der Wirtschaftsweise der Dorfgemeinschaft steht der Bearbeiter vor einem Dilemma. Die behutsame (altväterliche) Wirtschafts- und Entwicklungsweise lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich.

Diese Wirtschaftsweise soll beibehalten werden, aber das deutsche Recht erfordert die Einhaltung seiner Regeln, die aber wesentlich höhere Zerstörung / Störung der Umwelt zulässt, als von der Dorfgemeinschaft gewollt. Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung eigentlich keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter. Rechtlich ist aufgrund der Festsetzungen und deren Möglichkeiten der Eingriffstatbestand aber sehr wohl gegeben.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten weiter keine besonderen Schwierigkeiten auf.

2.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Stadt sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

2.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Mit der Einbeziehung in die bauleitplanerischen Überlegungen ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wäre zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung wäre gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Entsprechend der Relevanzprüfung und der Kartierung werden nachfolgend die Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse und Reptilien betrachtet, da nur diese Artengruppen betroffen sind.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist in der Anlage dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant und bereits kursiv dargestellt.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberrich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräuter, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	- <i>Anisus vorticulus</i>	- Zierliche Tellerschne-	•	•	• Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	- <i>Unio crassus</i>	- Gemeine Flussmuschel	•	•	• Fließgewässer
Libellen	- <i>Aeshna viridis</i>	- Grüne Mosaikjungfer		•	• Gewässer
Libellen	- <i>Gomphus flavipes</i>	- Asiatische Keiljungfer		•	• Bäche
Libellen	- <i>Leucorrhinia albi-</i>	- Östliche Moosjungfer		•	• Altarme / Waldteiche
Libellen	- <i>Leucorrhinia cau-</i>	- Zierliche Moosjungfer		•	• Teiche mit hohen Bewuchs-
Libellen	- <i>Leucorrhinia pec-</i>	- Große Moosjungfer	•	•	• Hoch/Zwischenmoor
Libellen	- <i>Sympecma paed-</i>	- Sibirische Winterlibelle	•	•	• ?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwas- serbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flach- wasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	- <i>Bombina bombina</i>	- Rotbauchunke	•	•	• Gewässer/Wald
Lurche	- <i>Bufo calamita</i>	- Kreuzkröte		•	• Sand/Steinbrüche
Lurche	- <i>Bufo viridis</i>	- Wechselkröte		•	• Sand/Lehmgebiete
Lurche	- <i>Hyla arborea</i>	- Laubfrosch		•	• Heck./Gebüsch/Waldrän./Feucht
Lurche	- <i>Pelobates fuscus</i>	- Knoblauchkröte		•	• Sand/Lehmgebiete
Lurche	- <i>Rana arvalis</i>	- Moorfrosch		•	• Moore/Feuchtgebiete
Lurche	- <i>Rana dalmatina</i>	- Springfrosch		•	• Wald/Feuchtgebiete
Lurche	- <i>Rana lessonae</i>	- Kleiner Wasserfrosch		•	• Wald/Moore
Lurche	- <i>Triturus cristatus</i>	- Kammolch	•	•	• Gewässer
Kriechtiere	- <i>Coronella austria-</i>	- Schlingnatter		•	• Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	- <i>Emys orbicularis</i>	- Europäische Sumpf- schildkröte	•	•	• Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastel-</i> <i>lus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhauffledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus austriacus</i>	<i>Graues Langohr</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	<i>*II</i>	<i>IV</i>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avellanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die fett gedruckten Arten, die im Gebiet vorkommen / vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen.

Relevante Projektwirkungen

Vorbetrachtungen

Das Vorhabengebiet ist durch den Gebäudebestand (Gutshaus), die Nutzungen (Wohngebäude / Wohnwagen) und das Gewerbe (Tischlerei / Schmiede / biologisch-dynamische Land- und Gartenwirtschaft) geprägt. Es handelt sich überwiegend um eine Sonderform der Siedlungsnutzung mit extensiver Bewirtschaftung im Vorhabengebiet und in südlich Richtung zum Radegastal.

Die weiteren angrenzenden Ackerflächen werden intensiv genutzt. Die Wohngebäude am Ortsausgang im Norden entsprechen dem „landestypischen“ Dorfbild und deren Nutzungsdensitäten.

Die vorgefundenen Arten entsprechen dem zu erwartenden Artenspektrum bei extensiver Wirtschaftsweise. Diese Lebensräume (struktureiche Kulturlandschaft) bleiben aber nur erhalten, wenn die Bewirtschaftung gesichert werden kann, d.h. wenn baurechtlich eine Entwicklung zulässig ist. (Sicherung Arbeitskräftepotential)

Anlagenbedingt und betriebsbedingte sowie baubedingte Beeinträchtigungen

Die anlagenbedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der extensiven Wirtschaftsweise als gering einzustufen da sie ein Miteinander mit der Natur beinhaltet, mit weit geringerer Intensität als bei der derzeit überwiegend intensiven Landausnutzung.

Die behutsame Wirtschafts- und Entwicklungsweise lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und relativ ungestörten Bereichen entstehen, der eine hohe Biotopvielfalt zulässt. Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne erhebliche Beeinträchtigungen. Die Intensität der Arbeiten der baubedingten Beeinträchtigungen ist mit der derzeitigen möglichen Nutzungen im Dorfgebiet sowie der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Arten Ergebnisse und Auswirkungen

Amphibien

Tabelle 1: Artenliste der im Gebiet vorkommenden Amphibien

Artnamen		RL MV	RL D	FFH
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	3	-	-
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	-	3	-
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana esculenta (Pelophylax esculentus)</i>	3	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÖHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Erdkröte, Gras-, Teich- und Laubfrosch sind innerhalb des Geltungsbereiches kartiert. Der kleine Wasserfrosch ist aufgrund der hohen Bastardierungsrate und Ähnlichkeit mit dem Teichfrosch ebenso wie der Moorfrosch nicht auszuschließen. Aufgrund der Habitatstrukturen ist der Kammmolch nicht sicher auszuschließen.

Alle wesentlichen Strukturen und auch mögliche Biotopverbindungen befinden sich außerhalb der Baufenster und sind durch die Bauvorhaben nur gering betroffen. Durch die vorgesehene Nutzung kommt es temporär baubedingt zu einem geringen Funktionsverlust. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkungen), aber auch Vorsorgemaßnahmen (Winterquartier, Hecken) sind vorzusehen.

Reptilien

Tabelle 2: Artenliste der im Gebiet vorkommenden Reptilien

Artnamen		RL MV	RL D	FFH
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	3	-	-
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	2	V	IV
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	3	V	-

Erläuterungen siehe Tabelle 1

Zauneidechse, Blindschleiche und Ringelnatter sind innerhalb des Geltungsbereiches kartiert.

Alle wesentlichen Strukturen und auch mögliche Biotopverbindungen befinden sich außerhalb der Baufenster und sind durch Bauvorhaben nur gering betroffen. Durch die vorgesehene Nutzung kommt es temporär baubedingt zu einem geringen Funktionsverlust. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkungen), aber auch Vorsorgemaßnahmen (Winterquartier, Hecken) sind vorzusehen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist Nahrungshabitat und aufgrund der Bauweise und der Altbäume auch Lebensraum der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-, - kleine Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich vorhanden. Im Gutshausdach ist ein Sommerquartier

(wahrscheinlich Zwergfledermaus) bekannt. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

Fischotter

Der Fischotter als raumrelevante Art besitzt im Bereich Radegasttal / Neddersee ein optimales Areal. Wanderbewegungen orientieren sich aber nicht an bebauten Bereichen, was zur Zeit für die Ortslage gegeben ist, weshalb sich Wanderbewegungen aufgrund der Ortslage nach Norden auf das Radegasttal und nach Osten am Stresdorfer Graben als Leitlinien orientieren werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Das Plangebiet ist dem Lebensraum Dorf zuzuordnen. Nach Flade sind die Leitarten:

- in Gebäuden: Haussperling, Rauchschwalbe
- Nischenbrüter z.T. auch Bäume: Bachstelze, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper
- Türme/Scheunen: Schleiereule, Weisstorch
- Obstbaumbestände: Gartenrotschwanz, Stieglitz, Feldsperling, Steinkauz
- Hecken, Grauammer, Hänfling
- stete Begleiter: Star, Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink, Grünfink, Klappergrasmücke
- zunehmend: Gelbspötter, Heckenbraunelle, Singdrossel, Türkentaube

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Vögel erfolgte aufgrund der vorliegenden Gebietskenntnisse¹ eine einmalige Begehung im November 2012. Im Zuge dieser Begehung wurden die Habitatstrukturen der Vogelarten bewertet. Die Artenliste ist Grundlage der Potenzialabschätzung.

Tabelle 3: Erfassung Artenliste der Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Art	Wissenschaftlicher Name	Vogel-SchR	RL M-V (2003)	RL D (2009)	Brut-vogel
Amsel	<i>Turdus merula</i>	X			X
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X			X
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X			
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X			X
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	X			X
Elster	<i>Pica pica</i>	X			X
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	X			
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X			X
Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X		3	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	X	V	V	X
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X			X
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X			X
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X			X
Grünling/Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X			X
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	X			
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X			X
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	V	V	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X			X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X			X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X			X
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	X			X
Kukuck	<i>Cuculus canorus</i>	X		V	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	X			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X			X
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I			(X)
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	X		V	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X			X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X			X

¹ Herr Bahr, Klein Hundorf
13-03_UB-B34_Gad-KI Hundorf.doc

Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X			X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X			X
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X			
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	X			
Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X			X
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>	X			
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	X			
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	X			
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X			X
Zilpzalp		X			X

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (Eichstädt et al. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung
 3 Gefährdet

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1
 I Art gemäß Anhang I

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Alle vorkommenden Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Diese Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Von 14 Leitarten des Dorfgebietes nach Flade ist somit über die Hälfte vorhanden.

Der Neuntöter als Brutvogel (im Übergang in der Gartenhecke Richtung Tal) ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) aufgeführt. Diese Art ist damit „Streng geschützt“ und somit planungsrelevant. Weitere geschützte Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind als gelegentliche Nahrungsgäste / Überflieger der Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) aus den Buchen /Kiefernbeständen im Radegasttal, der Rotmilan (*Milvus milvus*) aus dem Köchelstorfer Revier (Wiesen während der Heumahd) und auf der Südseite der Waldkauz (*Strix aluco*).

Der Feldsperling ist eine geschützte Art (Rote Listen) die im Gebiet brütet.

Weitere Nahrungsgäste oder Überflieger von geschützten Arten (Rote Listen) sind die Feldlerche (Extensiväcker der Dorfgemeinschaft) und der Haussperling. Der Kiebitz (*Vanellus vanellus*) findet sich gelegentlich auf der Nordseite ein.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem temporären Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich überwiegend um nicht gefährdete Arten. Die Habitatfunktion für diese Arten wird auch bei Realisierung des Vorhabens weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

Aufgrund der konkreten Lage am Ort sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Höhlenbäume sind vorhanden, Nachweise von Höhlenbrütern aber nicht vorhanden. Mit dem weiteren Altern der Obstbäume wird in der Dorfgemeinschaft auf eine Ansiedlung / ein Brut-erfolg beim Waldkauz erwartet.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind dort zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind je Neubau (nicht beim Aufstellen von Wagen) in die Fassade des zu errichtenden Gebäudes je 1 Spaltenquartiere (FEVE Fa. Hasselfeld oder gleichwertig) und bei Dachsanierungen der bestehenden Gebäude jeweils 5 Fledermausdachsteine (5.7/6 der Fa. Gebr. Laumans GmbH & Co. KG Ziegelwerke, oder gleichwertig) fachgerecht einzuordnen. Mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Baudetails zum Bauantrag sind als gleichwertig einzustufen.

Bei Gebäudesanierungen sind vor Baubeginn Kontrollgänge durch qualifizierte Personen durchzuführen. Für das Gutshaus ist die Bauzeitenbeschränkungen für das Sommerquartier bei einem Dachausbauten zu beachten.

Reptilien/Amphibien

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen gilt für die Baufelder 2, 3 und 8 ein Bauzeitenverbot von März- Juli. Alternativ sind Schutzvorkehrungen wie Amphibienzaun oder das tägliche einsammeln von eingegrabenen Eimern aus der offenen Grube möglich.

Generell ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. (ebenfalls tägliche Kontrolle)

Brutvögel

Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Brutvogelarten hat der Eingriff in die Vegetationsdecke der Rasen- und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April zu erfolgen. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten. Die weiteren bebauten Teilflächen unterliegen in Bezug auf die Bauzeitenregelung keinen Beschränkungen.

Die Flächen der Streuobstwiese (M1) sind im Zeitraum von April bis Ende Juli nicht zu mähen (Vogelbrutzeit). Eine Beweidung ist aber zulässig.

Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Fledermäuse

Es sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Reptilien/Amphibien

Der teilweise Funktionsverlust ist durch die Verbesserung der Habitatqualität mit weiteren Heckenpflanzungen zu kompensieren. Ergänzend zur allgemeinen Verbesserung der Habitatstrukturen sind als Vorsorgemaßnahme je 1 Lesesteinhaufen als Winterquartier und Versteckmöglichkeit für Reptilien und Amphibien am Rand der Flächen im Bereich des Feuerlöschteiches und mit der der Hecke (Maßnahme A2) zum Soll anzulegen.

Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Brutvögel

Der Erhalt alter Obstbäume und die Anlage der Streuobstwiese sind mittelfristige Kompensationsmaßnahmen für Nischen und Baumbrüter. Die ökologische Bauweise mit natürlichen Materialien, teilweise im Eigenbau, fördert auch die Gebäudebrüter.

Aufgrund der Struktur der Gesamtanlage ist mit Beginn von Umbau / Neubaumaßnahmen im BF 2.1. in einer der Scheunen ein Schleiereulenkasten anzubringen. Aufgrund des Bestandes im Nachbarort Stresdorf besteht auch für diese Art eine Aussicht auf einen Ansiedlungserfolg.

Beim Neubau der (offenen) Unterstände Maschinen / Pferde ist die Mehlschwalbe durch ein Mehlschwalbennest Nr. 9a der Firma Schwengler (modifiziert mit einem Haltebrett in der Länge von 2,00m für weitere Bauten) zu fördern.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem temporären Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich überwiegend um nicht gefährdete Arten. Die Habitatfunktion für diese Arten wird auch bei Realisierung des Vorhabens weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die vorgesehene Bepflanzung im Übergang zur freien Landschaft sollte sich an den Erfordernissen der Brutvogelarten der Gebüsche und Säume orientieren. Es sind vor allem Dornensträucher Schlehe, Weißdorn und Hundsrose zu pflanzen (Zielart: Neuntöter). Dabei sind Saumstrukturen anzulegen die nur einmal jährlich im September/Okttober gemäht werden dürfen.

Verbote / Rechtliche Zusammenfassung

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die Baufelder nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegen, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt und weiterhin Schutzmaßnahmen getroffen werden (Vorsorgemaßnahme Reptilien und Amphibien Lesesteinhaufen, Fledermäuse Bauzeitenbeschränkung)

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die Vogellebensräumen insgesamt einer nicht erheblich erhöhten Störung gegenüber dem Bestand ausgesetzt sind und Wirtschaftsweise, sowie Lebensraum der Arten sich miteinander bedingen (Kulturfolger), so dass dieser Eingriff nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt. Weiterhin sind auch für die Reptilien und Amphibien die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen einzustellen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutzeit (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen außerhalb der Brutzeit oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Für Zudem sind die Schutzvorkehrungen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (Hecken) für die Reptilien und Amphibien auch Lesesteinhaufen einzustellen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmetatbestand besteht nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der Umsetzung der Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen nicht.

Durch die artenschutzgerechte Gestaltung des Vorhabens insbesondere bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen stellt das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung dar.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

FFH nördlich Stresdorf

Name: Kleingewässerlandschaft südöstlich von Rehna

EU-Nummer: DE 2232-301 Fläche in ha: 427

FFH Radegast ab Neddersee

Name: Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen

EU-Nummer: DE 2132-303 · Fläche in ha: 1448

NSG Radegasttal ab Neddersee

Name: Radegasttal

Nummer: 308

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im / am Geltungsbereich und im 200m Wirkradius verzeichnet.

im Geltungsbereich

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	NWM15229 anteilig Ufersaum (anteilig 49m ²)
Naturnahe Feldgehölze	NWM15234 Gehölze am Gutshaus / Gutshaus selber (2.963m ²)

Der Zustand und die Lage des Feldgehölzes zeigt das keine Kontrolle vor Ort erfolgte. Das nach Luftbild o.ä. ? kartierte Biotop NWM15234 beinhaltet Teile eines bewohnten Gutshauses, Schuppen, Gastraum u.a. innerhalb des Biotops. Die Bäume an sich wie die Alt-Ulme unterliegen dem arbeitsaufwendigen Unterhaltungswillen der Dorfgemeinschaft. Nur stehen sich bestehende Nutzung vorhandener Gebäude und theoretische Schutzforderungen für das Biotop aufgrund der Gesetzeslage unversöhnlich gegenüber.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

am Geltungsbereich (50m Wirkradius)

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	NWM15229 anteilig (600m ²)
	NWM15242 – Feuerlöschteich (587m ²)
	NWM15236 (138m ²)
Naturnahe Feldgehölze	NWM15240 Gehölz am Teich (4.696m ²)

Die Ausweisung des Feuerlöschteiches und des Ufergehölzes im Ort impliziert die Vereinbarkeit der Nutzungen innerhalb der Dorfgemeinschaft und ihrer Vereinbarkeit mit dem Biotopschutz.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

200m Wirkradius

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	NWM15228, NWM15235
Naturnahe Feldhecken	NWM15222 anteilig
Naturnahe Feldgehölze	NWM15230 anteilig

Die behutsame Wirtschafts- und Entwicklungsweise lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich.

Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

2.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Gadebusch für das Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft und Bildung im naturnahen Raum“ im Ortsteil Klein Hundorf wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Die, die Natur beachtende, Wirtschafts- und Entwicklungsweise der Dorfgemeinschaft lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich. Diese Wirtschaftsweise soll beibehalten werden. Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung eigentlich keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter. Rechtlich ist aufgrund der Festsetzungen und deren Möglichkeiten der Eingriffstatbestand aber sehr wohl gegeben.

Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnbaufläche sind die Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sowie Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt des Biotopverbundes vorgesehen. Ein vollständiger Ausgleich wird nicht durchgeführt (ca. 92%) da der von der unteren Naturschutzbehörde nicht anerkannte vorgezogene Ausgleich der Streuobstwiese seine ökologische Wirkung unabhängig entfaltet und dies von der Gemeinde berücksichtigt wird. Die Sicherung erfolgt dabei durch planerische Darstellung als Fläche mit Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden eine Faunistische Bestandserfassung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

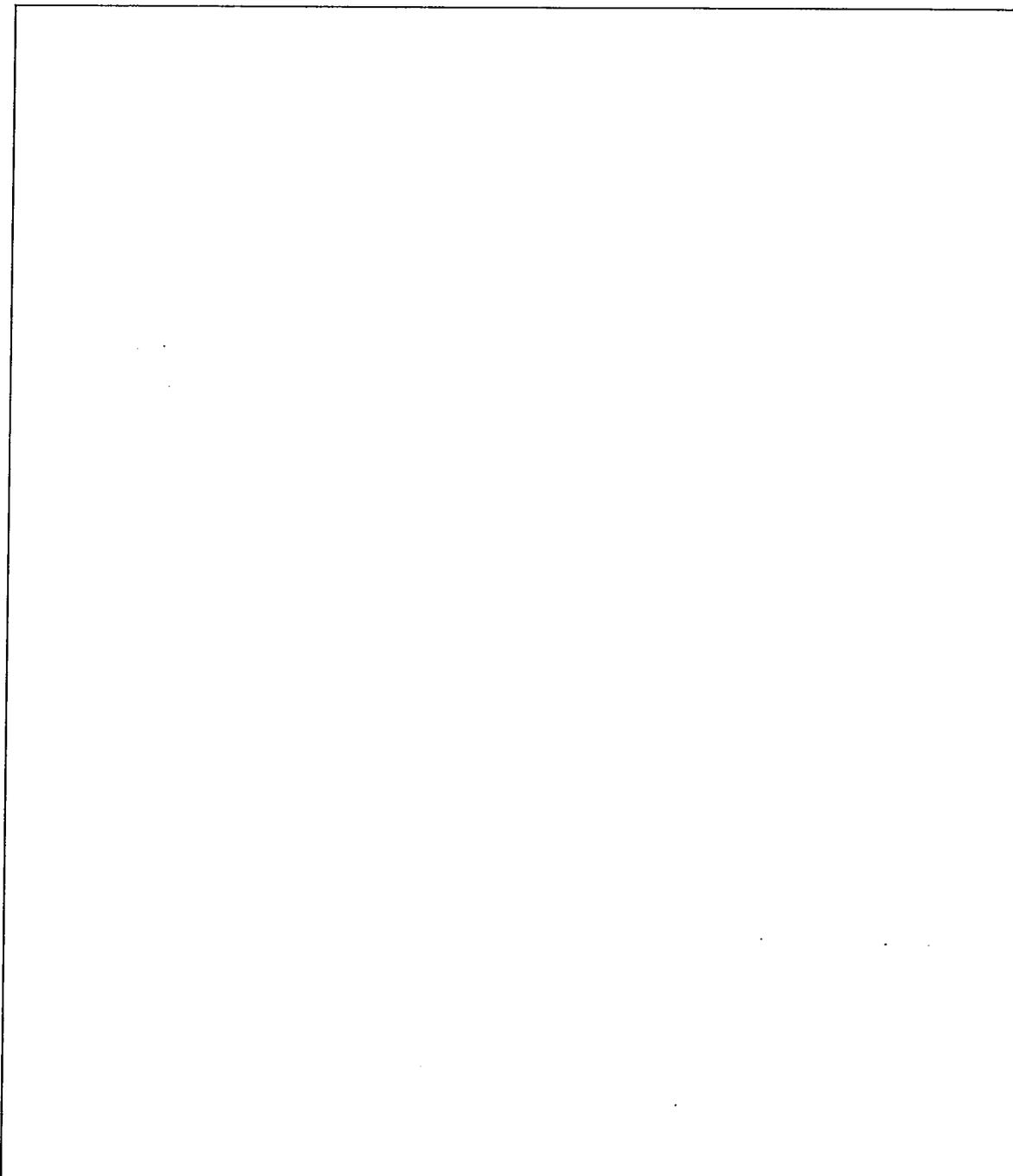
Stadt Gadebusch, 29.10.2013


.....
Der Bürgermeister



STADT GADEBUSCH

AMT GADEBUSCH



BEBAUUNGSPLAN NR. 34

Sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

MAI 2013

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Stadt Gadebusch für den Bebauungsplan Nr. 34

Sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Gadebusch befindet sich im Ortsteil Klein Hundorf, nordwestlich des Stadtgebietes von Gadebusch. Er umfasst eine Größe von 5,40 ha, die von der Dorfgemeinschaft genutzt wird, und nimmt fast die gesamte bebaute Fläche des Ortsteiles ein. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße, die von der B 104 in östliche Richtung zur K 23 führt, und über technische Ver- und Entsorgungsleitungen verfügt.

Die angrenzende Nutzung mit den beiden Einzelgehöften unterstreicht die dörfliche Lage. Im Geltungsbereich befinden sich um das Gutshaus herum mehrere Großbäume. Hecken und Baumreihen begrenzen den Siedlungsbereich zu den landwirtschaftlichen Nutzungen.

Das Projekt der ökologisch orientierten Dorfgemeinschaft Klein Hundorf startete 1990 mit der gemeinsamen Idee "raus aufs Land, Selbstversorgung, einfaches Handwerk, naturnahes Leben, gesunde Lebensbedingungen schaffen und erhalten". Die Realität der damals jungen Leute hat sich durch eine große Anzahl Kinder und der damit entstehenden Pflichten verändert und die Notwendigkeit sicherer Strukturen gefordert.

Das Anliegen der Dorfgemeinschaft Klein Hundorf ist weiterhin, ein naturnahes Leben zu führen und gesunde Lebensbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Durch das Praktizieren traditioneller landwirtschaftlicher und handwerklicher Techniken soll ein Beitrag zur Erhaltung alten Wissens und Volksgutes geleistet werden. Dabei werden Verbindungen mit modernen Techniken wie Permakultur und alternativen Energieerzeugungsmethoden hergestellt.

Im Mittelpunkt des Handelns der Dorfgemeinschaft steht die ökologische Landwirtschaft und Gärtnerei u.a. mit Pferden sowie die Vermittlung damit zusammenhängender Fertigkeiten: Obstbaumschnitt und -veredelung, Reparatur und Pflege alter Landmaschinen, Anbau alter Gemüsekulturen. Mit dem Erwerb des umgebenden Landes (insgesamt 8 Hektar), wurden die Voraussetzungen für die Versorgung von Mitgliedern der Dorfgemeinschaft, sowie Gästen erreicht.

Auch die Vermittlung und Erhaltung alter handwerklicher Techniken wie Schmieden, Korbflechten, Töpfern usw. wird von den Mitgliedern der Dorfgemeinschaft vor Ort und auf traditionellen Märkten praktiziert.

Zum Erhalt und Ausbau dieser kulturell gewachsenen Strukturen bedarf es eines rechtlichen Rahmens, der den Erhalt und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen ermöglicht. Bauten, die durch das Verwenden von wieder verwertbaren Materialien wie z.B. Lehm, Stroh und Reet dem Verständnis von ökologischer, naturnaher Lebensweise Rechnung tragen sollen.

Als Träger für Wohngebäude dient die Wohnungsbaugenossenschaft Klein Hundorf e.G. Als Träger der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen gibt es den eingetragenen Landwirtschaftlichen Betrieb Dorfgemeinschaft Klein Hundorf e.V.

Es sollen hier bis zu 30 Erwachsene plus Kinder leben und zum großen Teil arbeiten können. Jeder soll die Möglichkeit zu eigenen Gärten und Werkstätten für Handwerk bekommen. Diese Ziele sind in den Satzungen der Träger enthalten.

In Form von kleinen Seminaren und Workshops können die gelebten Formen von Kulturgut und Traditionen (z.B. auch durch die Weitergabe von Lied- und Tanzgut) vermittelt werden. Schon jetzt praktizierte Veranstaltungen sind der Besuch von Kindergruppen aus Kitas und Schulen, die erleben, wie die Bewirtschaftung auf Acker und Gärten mit historischen Gerätschaften erfolgt.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 34 der Stadt Gadebusch wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zur Änderung der Planungsabsichten geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Bürgerversammlung zur Vorstellung des Vorentwurfs (Planungsstand April 2012) am 08.08.2012 im Versammlungsraum des Rathauses in Gadebusch.

Es sind Anregungen zu den Schwerpunkten Naturschutz / Ausgleich, Entwässerung, Brandschutz und Erschließungsplanung eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des B-Plan Nr. 34 mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand August 2012) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.11.2012 bis zum 05.12.2012 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich weitere Hinweise der Naturschutzbehörde des LK NWM zum Ausgleich und zum Artenschutz.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 34 erfolgte am 24.06.2013 durch die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch. Im Juli 2013 werden die beschlossenen Planungsunterlagen durch das Amt Gadebusch bekannt gemacht und beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Bereich Bauleitplanung, angezeigt. Da zwischenzeitlich die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch wirksam ist, benötigt dieser B-Plan keine Genehmigung.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Gadebusch eine Umweltprüfung für das Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden eine Faunistische Bestandserfassung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Die, die Natur beachtende, Wirtschafts- und Entwicklungsweise der Dorfgemeinschaft lässt einen vielfältigen Mix von beanspruchten und ungestörten Bereichen entstehen, der eine höhere Biotopvielfalt zulässt, als in unsere Gesellschaft nunmehr allgemein üblich. Diese Wirtschaftsweise soll beibehalten werden. Somit ist die Entwicklung in seiner dynamischen Vermischung eigentlich keine Zerstörung sondern behutsame Weiterentwicklung / Ordnung ohne Eingriffscharakter. Rechtlich ist aufgrund der Festsetzungen und deren Möglichkeiten der Eingriffstatbestand aber sehr wohl gegeben.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnbaufläche sind die Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sowie Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt des Biotopverbundes vorgesehen. Ein vollständiger Ausgleich wird nicht durchgeführt (ca. 92%) da der von der unteren Naturschutzbehörde nicht anerkannte vorgezogene Ausgleich der Streuobstwiese seine ökologische Wirkung unabhängig entfaltet und dies von der Gemeinde berücksichtigt wird. Die Sicherung erfolgt dabei durch planerische Darstellung als Fläche mit Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Abwägungsvorgang

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 34 wurden auch Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des B-Plans Nr. 34 gebeten. Anregungen gab es insbesondere zu den künftigen Bauformen / Gebäuden und den hieraus resultierenden Anforderungen an die Erschließung und den Brandschutz vom LK NWM. Ebenso wurden die naturschutzfachlichen Festsetzungen diskutiert. Von Bürgern wurden keine Hinweise vorgebracht.

Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Gadebusch, 29.10.2013

Der Bürgermeister

