

BEGRÜNDUNG

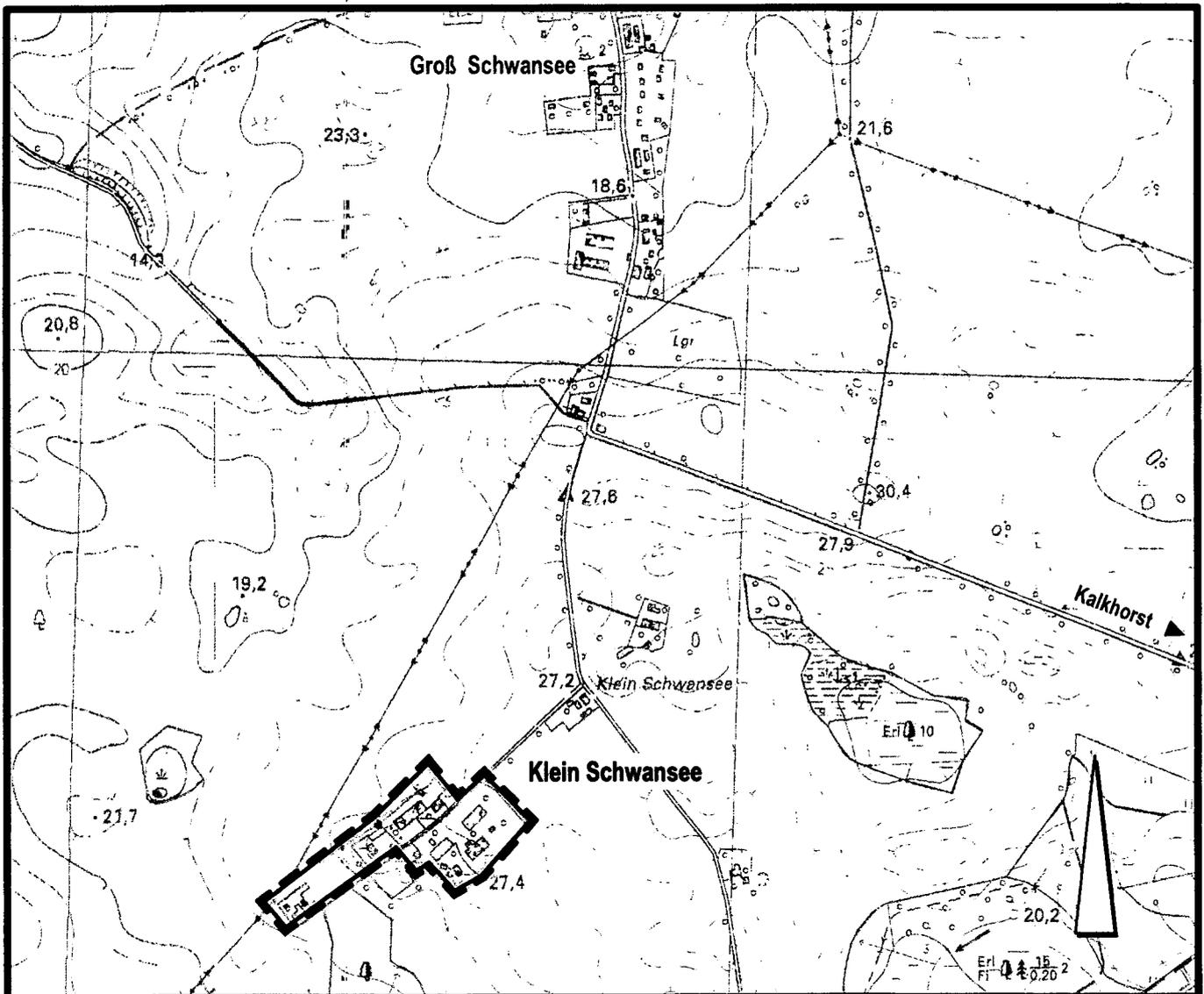
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

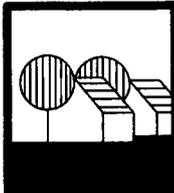
DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DAS GEBIET

ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE



E: 26.11.2014



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breltscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. November 2013

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. <u>Vorbemerkung</u>	4
Teil 1 – Städtebaulicher Teil	
1. <u>Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept</u>	4
1.1 Anlass und planungsrechtliche Situation	4
1.2 Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.5 Quellenverzeichnis	6
2. <u>Städtebauliche örtliche Situation und Bestand</u>	7
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
4. <u>Planungsziele</u>	11
5. <u>Inhalte des Bebauungsplanes</u>	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise	15
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4.1 Überschreitungen der Baugrenze durch Hauptgebäude	15
5.4.2 Ausschluss zur Überschreitung der Grundflächenzahl	15
5.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen	16
5.6 Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohnungen	16
5.7 Flächen für Abwasserbeseitigung	16
5.8 Höhenlage	17
5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	18
5.10 Flächenbilanz	18
6. <u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u>	19
7. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	21

8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	21
8.1	Wasserversorgung	22
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	23
8.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	24
8.4	Feuerschutz	26
8.5	Fernmeldeversorgung	27
8.6	Versorgung mit Energie	27
8.7	Abfallentsorgung	29
9.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	29
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	30
11.	<u>Hinweise</u>	30
11.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	30
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	30
11.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	30
11.4	Munitionsfunde	31
11.5	Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
11.6	Bodenschutz	31
11.7	Abfall und Kreislaufwirtschaft	32
11.8	Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	32
11.9	Empfehlungen des Baugrundgutachtens	32
11.10	Fällung einer Eiche auf dem Flurstück 63 der Flur 1 der Gemarkung Groß Schwansee	33
11.11	Waldabstandsflächen	33

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	34
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	34
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	35
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	36
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	36
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	45
4.4	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	47
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	75

4.5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	75
4.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)	76
4.5.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	79
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	80
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	80
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	81
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	81
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	81
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	82

„

Teil 3 – Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	83
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	83

„

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 zur Regelung des Bestandes und für die Schaffung von planungsrechtlichen Regelungen für eine Neubebauung im Ortsteil Klein Schwansee auf.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst aufgestellt, um die reale bauliche Nutzung in der Ortslage sowie die Ziele der weiteren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mittlerweile wirksam bekannt gemacht. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Begründung zum Bebauungsplan besteht aus Teil 1 – Städtebaulicher Teil, Teil 2 – Umweltbericht und Teil 3 – Ausfertigung.

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Kalkhorst und langfristiges Planungskonzept

1.1 Anlass und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Kalkhorst hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 für Flächen in Klein Schwansee aufzustellen. Für die Ortslage Klein Schwansee waren ursprünglich Gemischte Bauflächen im Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst dargestellt. Zur Anpassung an die derzeitige bauliche Situation und Nutzung sowie zur Vorbereitung der geplanten baulichen Entwicklung wurde eine Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Darstellung von Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung vorgenommen. Das Verfahren wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen und ist mittlerweile abgeschlossen und die Bekanntmachung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist erfolgt. In Vorbereitung des Bebauungsplanes war die Änderung des Teilflächennutzungsplanes notwendig. Die Durchführung der Verfahren erfolgte im Parallelverfahren. Der Abschließende Beschluss zur 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde gefasst; die Unterlagen wurden für den Antrag auf Genehmigung eingereicht und nach Genehmigung rechtswirksam bekannt gemacht.

1.2 Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben etwa 1.830 Einwohner und das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 5.192 ha.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) begonnen und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Dies ist in dem Verfahren der Fall. Der Bauleitplan lag zuletzt in der Zeit vom 15.08.2011 bis zum 16.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aus. Die Gemeinde führt auch hier das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.

Für das Beteiligungsverfahren wird eine verkleinerte Planzeichnung genutzt. Das Satzungsexemplar wird als Planunterlage mit Teil A - Planzeichnung im Maßstab M 1 : 1.000 und Teil B - Textliche Festsetzungen gefertigt.

1.5 Quellenverzeichnis

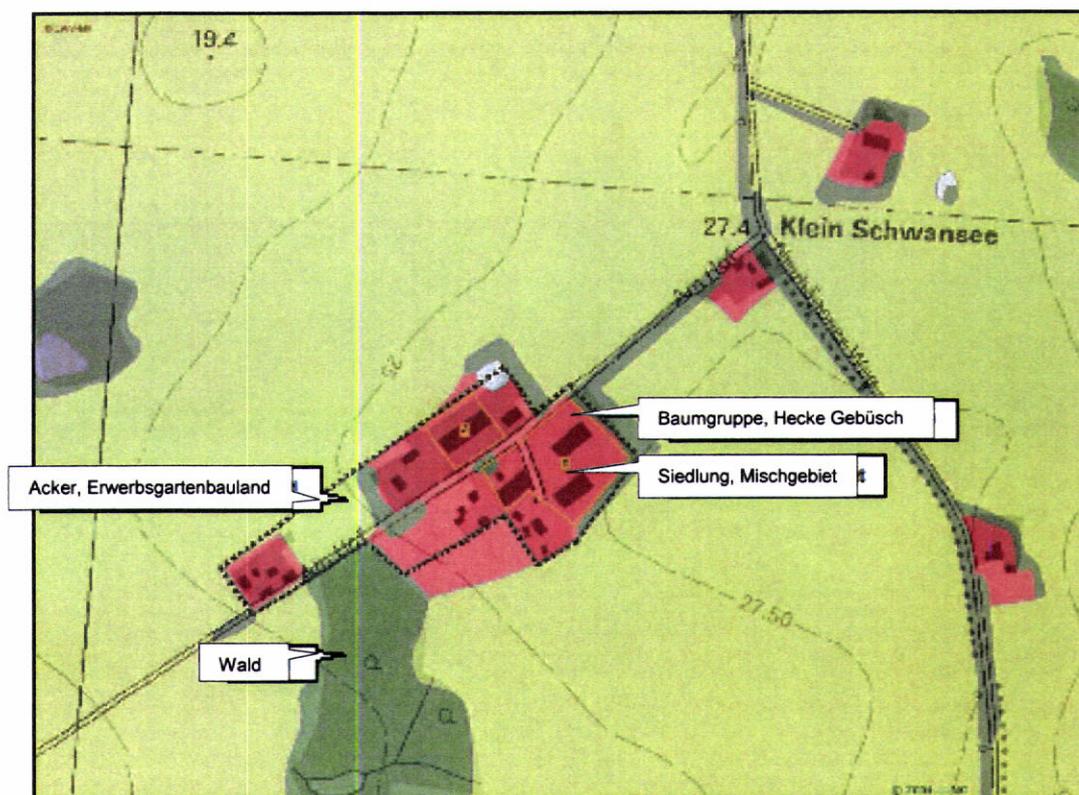
Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst werden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern vom 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.

2. Städtebauliche örtliche Situation und Bestand

Die Ortslage Klein Schwansee wird durch Siedlungsbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, geprägt. Ursprünglich waren im Ort landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen vorhanden.

In der jüngeren Vergangenheit wurden die baulichen Anlagen der Landwirtschaft, die moralisch und physisch verschlissen waren, zurückgebaut und abgerissen. Dadurch ist eine geschlossene städtebauliche Struktur in der Ortslage nicht mehr vorhanden. Die Ortslage wird geprägt durch die nördliche straßenbegleitende Bebauung, die dem Wohnen dient. Im südlichen Bereich der Straße befinden sich einzelne bebaute Grundstücke. Aufgrund des Rückbaus von Anlagen der Landwirtschaft ist hier keine geschlossene städtebauliche Struktur vorhanden.



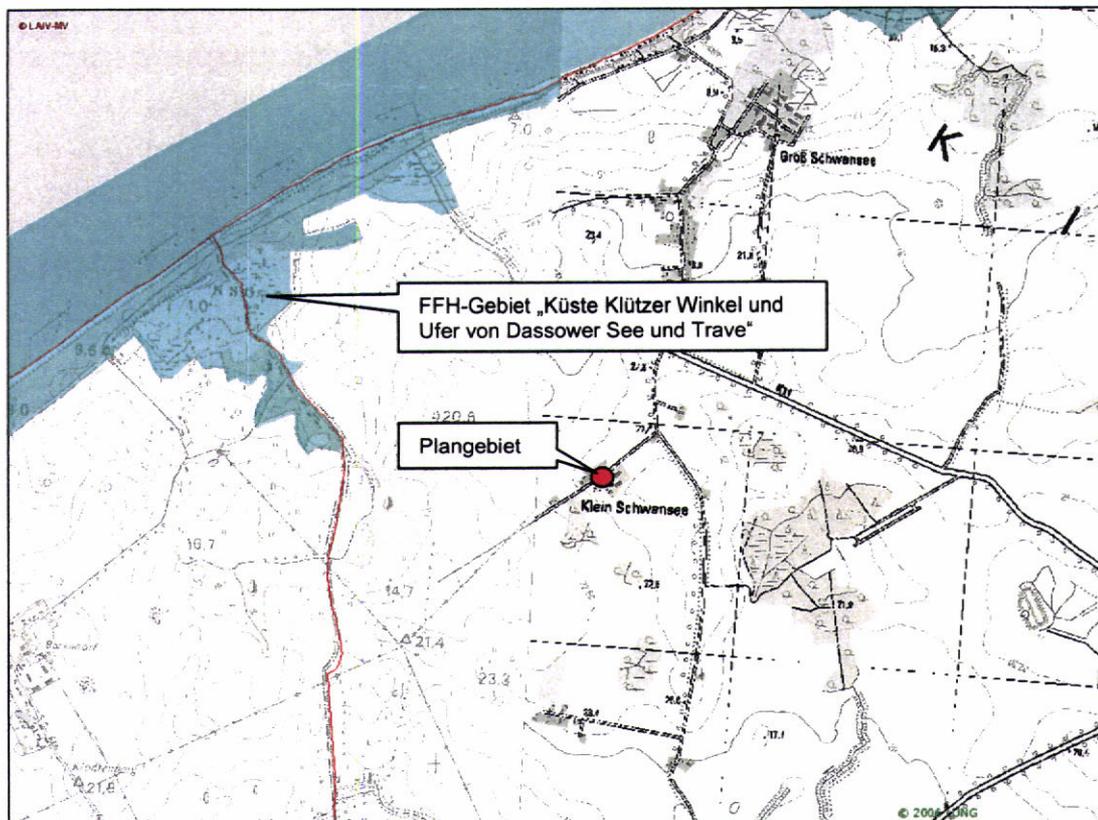
Biotopnutzungstypen (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

Naturräumlich wird das Gebiet dadurch geprägt, dass sich bei den nördlich der Straße befindlichen Grundstücken an die bebauten Grundstücksteile die Gartengrundstücke anschließen. In diesem Bereich ist eine Lückenbebauung vorgesehen. Im Südwesten der Ortslage (WA2-Gebiet) gehen die bebauten Grundstücksanteile auch über Gartenflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen über. Im südöstlichen Bereich der Ortslage (WA3-Gebiet) umsäumt eine Baumreihe die ursprünglich bebauten Flächen. Letztere Flächen sollen für eine ergänzende Bebauung auch planungsrechtlich mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns** vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

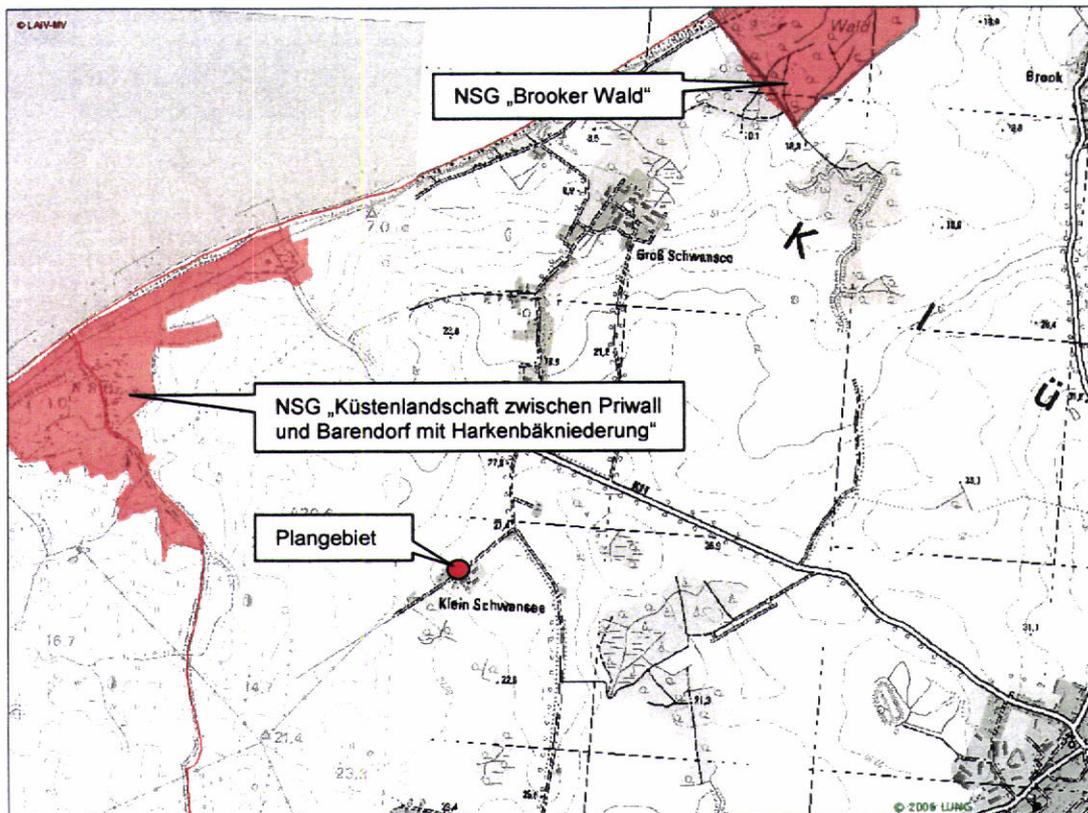
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege und im FFH-Gebiet.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet. Das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ist von der Planung nicht betroffen. Es liegt in ausreichender Entfernung.



FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
(Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden der Region Westmecklenburg und gehört dem Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel an.
- Die Gemeinde ist als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst. Der Küstenstreifen gehört zum geplanten Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Der südliche Bereich des Gemeindegebietes wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ eingenommen.
- Der „Brooker Wald“, am nordöstlichen Gemeindegebietsrand, sowie nordöstliche Flächen, sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Flächen des NSG „Brooker Wald“ und NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“. Diese Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Sie liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.



NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ und NSG „Brooker Wald“ (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

- Die Flächen südlich von Kalkhorst befinden sich in einem wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde zwischen 40 und 49. Die Flächen in der Gemeinde besitzen damit eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die Gemeinde liegt vollständig im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die Bereiche nordwestlich von Kalkhorst liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 1 „Pötenitz-Harkensee-Kalkhorst“.
- Entlang der LIO 1 verläuft ein regional bedeutsamer Radweg. Dieser ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Touristische Radfernroute gemäß Entwicklungsplan Radverkehrsanlagen M-V von 1994 übernommen worden.

Im **Teilflächennutzungsplan** der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst waren die Flächen innerhalb des Plangebietes als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Gemischten Bauflächen waren als Flächen gekennzeichnet, für die eine zentrale Ableitung des Schmutzwassers nicht vorgesehen ist.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 mit den Zielsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Im Zuge der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurden unter Berücksichtigung der nunmehr vorhandenen realen Nutzung in der Ortslage Wohnbauflächen berücksichtigt. Am nordöstlichen Ortseingang, nördlich der Straße Am Hof, wird die Baufläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes geringfügig reduziert; anstelle einer bisher dargestellten Gemischten Baufläche werden im Nordosten der Ortslage Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (für ein Grundstück).

Die Gemeinde hatte sich auch mit der Art der Nutzung im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu beschäftigen. Die Gemeinde hält an der Festsetzung von WA-Gebieten im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan fest. Die Gemeinde hat in ihren Festsetzungen von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen. Somit sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbetriebe zulässig. Die Gemeinde geht jedoch auch davon aus, dass zum Außenbereich hin ein geringerer Schutzanspruch für WA-Gebiete im ländlichen Raum besteht als in städtischen Siedlungslagen. Die Überprüfung ergab, dass Flächen für Landwirtschaftsbetriebe und Forstbetriebe nicht vorhanden sind und zukünftig nicht zu erwarten sind. Somit ist die Entwicklung eines Dorfgebietes nicht möglich. Gewerbliche Einrichtungen sind nur im Rahmen des Bestandes zulässig und sofern sie nicht störend sind. Dies betrifft auch das vorhandene landwirtschaftliche Unternehmen, das Flächen zu Lagerzwecken nutzt. Die Gemeinde geht mit der Festsetzung des WA-Gebietes davon aus, dass keine Beeinträchtigungen für bestehende Nutzer erfolgen.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Aufstellung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, somit kann nach Genehmigung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und deren Wirksamkeit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Gemeinde hat sich mit ihrer Siedlungsentwicklung beschäftigt und ein Gesamtkonzept für die Einwohnerentwicklung erstellt. Für Klein Schwansee ist maßgeblich, dass bereits im Vorfeld baulich genutzte Flächen oder vorhandene Lücken für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden. Relevante Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt. In der Gemeinde Kalkhorst leben derzeit etwa 1.830 Einwohner. Für die absehbare Zeit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes sieht die Gemeinde Kalkhorst abstimmungsgemäß etwa 50 Wohneinheiten vor. Diese wird die Gemeinde Kalkhorst im Rahmen ihrer verbindlichen Bauleitplanung auf die Planvorhaben in Kalkhorst, Groß Schwansee und Klein Schwansee verteilen. In diesen Ortsteilen werden die Prioritäten für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Kalkhorst in den nächsten Jahren im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes gesehen. Die Entwicklung in Klein Schwansee hat derzeit in der planerischen Vorbereitung Vorrang. Auch die weiteren baulichen Entwicklungen in Bezug auf Wohnen werden in Kalkhorst und Groß Schwansee planungsrechtlich vorbereitet und haben begonnen. Mit einer Realisierung ist 2013 zu rechnen. Die Potentiale im Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung in Klein Pravtshagen werden in einem absehbaren Zeitpunkt nicht durch Satzungsrecht vorbereitet. Die Darstellungen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, hält die Gemeinde weiterhin für zweckmäßig und für den gemeindlichen Entwicklungshorizont angemessen. Unberührt bleibt die Inanspruchnahme von Baurecht nach § 34 BauGB in den übrigen Ortsteilen des Gemeindegebietes. Diese kapazitive Betrachtung ist Grundlage für die weitere planungsrechtliche Entscheidung der Gemeinde.

4. Planungsziele

Die Planungsziele für den Ortsteil Klein Schwansee bestehen darin, den Bestand an baulichen Anlagen zu regeln. Eine Lückenbebauung ist für den Bereich nördlich der Straße Am Hof vorgesehen. Im südlichen Bereich der Ortslage ist eine ergänzende Bebauung auch vorgesehen. Die naturräumliche Begrenzung durch die Baumreihe im Südosten der Ortslage soll dabei nicht überschritten werden. Es ist eine dorftypische Siedlungsbebauung in Form von eingeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen sollen ergänzt werden.

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird der vor Ort vorherrschende Charakter der Bebauung berücksichtigt. Es werden nur Anlagen der Verwaltungen und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Es ist nicht beabsichtigt, in diesem Ortsteil die Verwaltungsfunktionen zu stärken oder Verwaltungen aufzunehmen. Tankstellen werden hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Wenn auch aus wirtschaftlichen

Gesichtspunkten eine Errichtung von Tankstellen hier nicht zu erwarten ist, wird dies doch grundsätzlich durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Es werden Möglichkeiten für die Überschreitung der Baugrenzen berücksichtigt.

Um Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Ausbildung des Gebietes zu nehmen, werden Vorgaben für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Vorgartenbereich, Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze, verbleibt, um hier einen gärtnerischen Eindruck zu vermitteln.

Die Höhenlage orientiert sich an der Höhenlage der Erschließungsstraße für die Gebäude.

Bereiche des Gebietes WA1 liegen innerhalb des 30 m-Waldschutzabstandes. Innerhalb dieses Bereiches ist bereits ein Gebäude aufgrund einer Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg errichtet worden. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 sind nach § 3 Abs. 1 Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreitet, durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden aus Sicht der Gemeinde die Festsetzungen für die Lückenbebauung getroffen. Eine Bebauung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht der Gleichbehandlung und ist somit umzusetzen. Diese Vorgehensweise trifft für die straßenbegleitende Bebauung nördlich der Straße „Am Hof“ zu, für die Flurstücke 60/2 und 61/4. Im Unterschied dazu wird für den Bereich des Flurstücks 86, der sich südlich der Straße „Am Hof“ befindet und unmittelbar östlich an die Waldfläche anschließt, eine Grünfläche festgesetzt und die zusätzliche Bebauung nur außerhalb des nachrichtlich übernommenen Waldabstandes vorgesehen, weil es sich hier nicht um eine gleichartige Lückenbebauung wie für den Bereich nördlich der Straße „Am Hof“ handelt. Die Forstbehörde wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es gibt die Stellungnahme des Forstamtes Schönberg mit Datum vom 03.05.2011, Posteingang 17.11.2011, in der der Planungsabsicht der Gemeinde für den Bereich nördlich der Straße zugestimmt wird. Die Bebauung nördlich der Straße Am Hof ist somit als Lückenbebauung zu betrachten und ausnahmsweise zulässig.

Für übrige Bereiche, die eine andere städtebauliche Ausprägung besitzen, hat die Gemeinde den Waldabstand beachtet und somit den Anforderungen der Forst Rechnung getragen. Es handelt sich hier um die Abstände des WA 2-Gebietes. Für die Bereiche nördlich der Straße Am Hof ergeben sich ebenso gleichartige städtebauliche Belange, die mit der Wohnbebauung beachtet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in das städtebauliche Konzept integriert und zum Erhalt festgesetzt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden innerhalb des Plangebietes Flächen zur Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens (private Anlage), das gleichzeitig das gereinigte Schmutzwasser aufnimmt und zur Löschwasserversorgung dient, berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen, die neu ausgebaut wurden, gesichert. Entlang der vorhandenen Straßen bestehende Gehölze innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden beachtet.

Zur Absicherung der Belange der Anlieger und Ver- und Entsorgung werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die die Zuwegung zur Grünfläche und zum Regenwasserrückhaltebecken sichern.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § Abs. 3 Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen sowie Nr. 5 – Tankstellen für das Plangebiet ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Planungsziele der Gemeinde Kalkhorst für die weitere Entwicklung in Klein Schwansee werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gemeinde Kalkhorst hatte sich im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen mit der Art der Nutzung und Zulässigkeit der Art der Nutzung auseinandergesetzt. Es wird eingeschätzt, dass für den Ort eine allgemeine Wohnnutzung typisch und prägend ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine rechtlichen Nachteile durch die Festsetzung der Nutzungsart entstehen. Ein Grundstück wird derzeit noch saisonal (Teilfläche des Flurstücks 63) zu Zwecken der Bewirtschaftung der Flächen der Landwirtschaft genutzt; ein landwirtschaftlicher Betrieb mit baulichen Anlagen ist jedoch nicht mehr angesiedelt.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der Belange von vorhandenen Grundstückseigentümern und Nutzern, ergeben sich daher aus Sicht der Gemeinde nicht. Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst beachtet die zukünftige Darstellung von Wohnbauflächen anstelle der bisher behördenverbindlich geregelten Gemischten Bauflächen im Ortsteil Klein Schwansee.

Da Landwirtschaftbetriebe und Forstbetriebe nicht vorhanden sind, ist die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht gerechtfertigt. Die Anpassung erfolgt somit als Erfordernis durch die Gemeinde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone, die Bestandteil der Planzeichnung ist, geregelt.

Es werden Festsetzungen getroffen zur

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl, GRZ,
- maximalen Traufhöhe, TH_{max} ,
- maximalen Firsthöhe, FH_{max} .

Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden Voraussetzungen für die harmonische Integration der neuen Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur geschaffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechen dem charakteristischen Maß

im Ort und in der dörflichen Umgebung in der Gemeinde Kalkhorst und lassen zukünftige Erweiterungen zu.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung in der Nutzungsschablone geregelt, dass innerhalb des Plangebietes nur Einzelhäuser zulässig sind. Auch diese Festsetzung entspricht den örtlichen Vorgaben durch den Bestand in Klein Schwansee.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.4.1 Überschreitungen der Baugrenze durch Hauptgebäude

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet, zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen sind vornehmlich gebäudebezogen/grundstücksbezogen festgesetzt (durchgehende Bauteppiche sind nicht festgesetzt). Somit nimmt die Gemeinde Kalkhorst direkten Einfluss auf das künftige städtebauliche Bild in der Ortslage Klein Schwansee.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche sind dabei aus Sicht der Gemeinde zulässig, da diese keinen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild nehmen.

Die Gemeinde Kalkhorst hat nach Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde für das WA2-Gebiet die Auswirkungen auf die Jungbaumreihe überprüft. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und der grundstücksspezifischen Anforderungen wird der Abstand zwischen der nordöstlichen Baugrenze im WA2-Gebiet und der Jungbaumreihe nicht vergrößert. Überschreitungen der Baugrenze in diesem Bereich sind nur zulässig, sofern es nicht zu Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf Bäume kommt.

5.4.2 Ausschluss zur Überschreitung der Grundflächenzahl

Für das WA1-Gebiet wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig ist.

Für die Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 von Hundert zulässig. Für das WA1-Gebiet wird aufgrund der Größe der Baugrundstücke

eine Überschreitung der mit 0,3 festgesetzten Grundflächenzahl nicht als erforderlich und geboten angesehen. Durch die festgesetzte GRZ ergeben sich ausreichend Möglichkeiten für die Bebauung des Grundstücks, die siedlungstypisch erfolgen soll. Deshalb wird eine zulässige Überschreitung, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich wäre, nicht als erforderlich erachtet. Da die Grundstücke in den Gebieten WA2 und WA3 entsprechend der Plangeometrie kleiner sind, wird hier eine Einschränkung der Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO, die nur für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht als erforderlich gesehen.

5.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

Die Festsetzung zum Abstand von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie werden getroffen, um positiven Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild zu nehmen. Die Gestaltung eines Vorgartens ist möglich. Das Bild des Straßenraumes wird durch diese baulichen Anlagen optisch nicht eingeschränkt.

5.6 Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Neben einer Hauptwohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die eine Größe von zwei Dritteln der Hauptwohnung nicht überschreiten darf.

Unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgemeindegebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um die Anforderungen an die Zielsetzungen der Wohnentwicklung in der Gemeinde entsprechend steuern zu können. Es ist festgelegt, dass nur maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind und neben einer Hauptwohnung eine Einliegerwohnung, die die Größe der Hauptwohnung deutlich unterschreiten muss, zugelassen wird.

5.7 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Gebiete WA1, WA2 und WA3 sind auf den Grundstücken die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen. Zur Ableitung des gereinigten Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers sind innerhalb der Gebiete WA1 und WA2 Anlagen mit einer Speicherkapazität von mindestens 7,5 m³ zu errichten, damit eine Rückhaltung und die verzögerte

Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse erfolgen kann. Die Ableitung des innerhalb des Gebietes WA3 anfallenden gereinigten Schmutzwassers und Oberflächenwassers hat in das Regenwasserrückhaltebecken zu erfolgen, Anschlüsse an Entwässerungssysteme sind nicht notwendig. Für die erforderlichen privaten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Dienstbarkeiten zu sichern.

Innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens ist der erforderliche Umfang von wenigstens 20 m³ Löschwasser zu sichern, der über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (40 m³/Stunde über 2 Stunden) erforderlich ist. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 anzulegen.

Im Rahmen der Einleitung des Niederschlagswassers sind zur Vorreinigung (Sandfang, Ölabscheider) außerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens anzulegen.

Zur Sicherung der Entsorgung des anfallenden Abwassers ist diese Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Nähere Ausführungen sind unter den Punkten 8.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und 8.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser Bestandteil der Begründung. Die notwendigen Flächen zur Regenwasserrückhaltung und für gedrosselte Ableitung auf dem Grundstück sind durch Baulasten im Bauantragsverfahren zu sichern.

Innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens, dass als Privatanlage festgesetzt wird, ist der zusätzlich erforderliche Bedarf an der Bereitstellung von Löschwasser zu sichern. Dieser wird mit mindestens 20 m³ vorgesehen, da durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen nur maximal 40 m³/Stunde abgesichert werden können. Um den erforderlichen Löschwasserumfang von 96 m³, 48 m³ über zwei Stunden, abzusichern, wird somit ein zusätzliches Reservoir an Löschwasser erforderlich, dass im Regenwasserrückhaltebecken abgesichert werden soll.

Um eine natürliche Integration des Beckens abzusichern, ist dieses naturnah anzulegen. Die Möglichkeit zur Entnahme von Löschwasser ist dabei entsprechend zu berücksichtigen und vorzusehen.

5.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhe von baulichen Anlagen werden getroffen, um die neuen Gebäude in das städtebauliche Gesamtbild zu integrieren.

5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgern festgesetzt.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden innerhalb des WA3-Gebietes festgesetzt, um die Erreichbarkeit der privaten Parkanlage und des darin integrierten Regenwasserrückhaltebeckens, das gleichzeitig durch Löschwasserentnahme dient, zu sichern.

5.10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von etwa 3,7 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	28.375 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.765 m ²
Private Grünflächen	2.590 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartenland 1.600 m² ▪ Parkanlage 875 m² ▪ Schutzgrün 115 m² 	
Flächen für Ver- und Entsorgung	830 m ²
Wasserflächen	247 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ § 20-Biotop 247 m² ▪ in Maßnahmenfläche 120 m² 	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)	2.538 m ²
Summe	37.345 m²

Art der Nutzung			
	Baugebiet	darin enthaltene	
		Baugrenze	GFLR
WA 1	15.800 m ²	3.140 m ²	
WA 2	7.444 m ²	1.489 m ²	
WA 3	5.130 m ²	1.425 m ²	107 m ²

6. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Gestalt der Baukörper,
- Dächer,
- Dachaufbauten,
- Außenwände,
- Außenwandöffnungen,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Grundstücksfreiflächen,
- Bußgeldvorschrift.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst. Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt werden (z.B. zur Höhe baulicher Anlagen), werden nicht mehr gesondert unter den baugestalterischen Festsetzungen berücksichtigt. Die baugestalterischen Festsetzungen sind Bestandteil des Teil B – Text. Auf eine nochmalige Darstellung an dieser Stelle wird verzichtet. Die Gemeinde hat aus ihrer Sicht eine Reduzierung des Umfangs an gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan im Vergleich zur Ortsgestaltungssatzung überprüft. Auf eine Reduzierung der gestalterischen Festsetzungen wird verzichtet, um eine Gleichbehandlung für die Ortsteile innerhalb des Gemeindegebietes zu wahren.

Für den Bereich der Gebiete WA1, WA2 und WA3 des Bebauungsplanes werden von der Gestaltungssatzung abweichende Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Von den in der Gestaltungssatzung zulässigen Festsetzungen werden für die Dacheindeckung in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 nur Dachziegel oder Dachsteine in naturroten Farbtönen oder als Reeteindeckung als zulässig festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es für diesen Bereich, einen gestalterisch harmonischen, gesamtheitlichen Eindruck zu erreichen. Unterschiedliche Farben für die Dacheindeckung sollen ausgeschlossen werden. Naturrote Dacheindeckungen und Reetdacheindeckung sind für die Dörfer Mecklenburg-Vorpommerns typisch. Für die Gebiete WA1 und WA2, für die eine beschränkende Festsetzung dieser Art ursprünglich nicht vorgesehen war, wird zukünftig diese Zielsetzung verfolgt, da ein gesamtheitliches Erscheinungsbild für die Ortslage gesichert werden soll, selbst wenn bereits unterschiedliche Dacheindeckungen vorhanden sind.

Gestalt der Baukörper - Festsetzungen zur Gestalt der Baukörper werden getroffen, um orts- und landschaftstypische Bebauungen zu sichern.

Dächer - Festsetzungen für die Dachneigungen und die Gestaltung der Dächer werden getroffen, um das typische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren. Insbesondere zur farblichen Ausbildung der Dächer (naturrot) und Reet wird auf eine historisch typische Dacheindeckung für die Hauptnutzungen eingegangen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Gemeinde auch mit Anregungen der Behörde bezüglich der Firstrichtung beschäftigt. Die Gemeinde bekräftigt, dass für Neubauten eine Traufstellung gefordert wird; in Bezug auf die Straße. Der First soll in Längsrichtung des Gebäudes vorgesehen werden. Die tiefere Baugrenze im Vergleich zur straßenbegleitenden Baugrenze bedeutet nicht, das Gebäude in Giebelstellung errichtet werden sollen.

Dachaufbauten - Festsetzungen zu Dachaufbauten werden getroffen, um Einfluss auf die Proportionen im Dachaufbau zu nehmen.

Außenwände - Festsetzungen für Außenwände werden getroffen, um zu sichern, dass orts- und landschaftstypische Materialien verwendet werden. Blockhäuser werden als untypisch eingeschätzt und werden deshalb nicht zugelassen.

Außenwandöffnungen - Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Gestaltungssatzung Festsetzungen zu Außenwandöffnungen getroffen. Diese sollen im Zuge der Satzung über den Bebauungsplan auch Allgemeingültigkeit für diesen Bereich in Klein Schwansee erlangen. Sie werden entsprechend festgesetzt, um das typische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Einfriedungen - Für die Umsetzung der Ziele einer harmonischen Ortsgestaltung und Durchgrünung werden die Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Verwendung von Materialien für Einfriedungen getroffen.

Werbeanlagen - Zur Begrenzung der Größe von Werbeanlagen wird die Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Grundstücksfreiflächen - Um typische Ausgestaltungen für die Grundstücksfreiflächen zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bußgeldvorschrift - Die Bußgeldvorschrift wird als Regelungsinstrument für die Ahndung von Verstößen berücksichtigt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Straße „Am Hof“, die nach Klein Schwansee führt, dient auch zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz; teilweise befindet sich die Straße innerhalb des Plangebietes. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die einseitige Baumreihe an der Straße „Am Hof“ nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Alle Handlungen sind untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können. Beeinträchtigungen der Allee sind auszuschließen. Da im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung des B-Planes Nr. 16 ein weiterer Ausbau der Straße nicht vorgesehen ist und externe Leitungen aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich sind, ergeben sich hier für die Gemeinde keine weiteren Anforderungen, Eingriffe werden nicht vorbereitet.“

Für die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke wird die vorhandene Erschließungsstraße des Ortes („Am Hof“) genutzt werden. Im Bereich der zusätzlichen und ergänzenden Bebauung südwestlich im Plangebiet ist die Herstellung einer Wendeanlage vorgesehen, die durch Vor- und Zurückstoßen die Möglichkeit des Wendens für die Entsorgungsfahrzeuge bieten soll. Weitere Ausbaumaßnahmen an der Straße sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass für diese ländlich typische Bebauungsform in der Ortslage die vorhandene und kürzlich hergestellte bzw. ausgebaute Straße ausreicht.

Die rechtsverbindliche Festsetzung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleiteinrichtungen erfolgt im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens nach § 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung. Die Antragstellung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde obliegt der örtlichen Behörde bzw. dem Vorhabenträger.

8. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorbereitet und abgestimmt. Mit Satzungsbeschluss der verbindlichen Bauleitplanung sind auch die Grundlagen für eine geordnete Ver- und Entsorgung geschaffen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der Schmutzwasserableitung und der Regenwasserableitung vorrangig zu betrachten. Entsprechende Vereinbarungen, Verträge (Erschließungsverträge) und Absicherungen zur Herstellung der Anlagen werden durch die Gemeinde mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen (u.a. dem Zweckverband Grevesmühlen) abgeschlossen, soweit diese zur Absicherung erforderlich sind.

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 und 13 NatSchAG M-V das Verlegen unterirdischer Leitungen außerhalb des Straßenkörpers im Außenbereich einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellt. Für das gemäß erneutem Entwurf vorliegende Konzept ist die Herstellung zusätzlicher externer Leitungen nicht

erforderlich. Insofern ergibt sich hier kein Erfordernis, auf diesen Belang weiter einzugehen.

Die Gemeinde Kalkhorst geht davon aus, dass durch die Festsetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, in Kombination mit der Ableitung des gereinigten Schmutzwassers, die Anforderungen an die schadlose Ableitung gesichert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind umzusetzen, um eine geordnete Ableitung zu sichern. Der erhöhte Aufwand für die Herstellung der privaten Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Verhältnis zu den sonst erforderlichen öffentlichen Aufwendungen (für ein öffentliches Netz zur zentralen Ableitung) als zumutbar und verhältnismäßig eingeschätzt. Darüber hinaus wird das Oberflächenwasser somit vor Ort abgeleitet.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. einen Grundbucheintrag gewährleistet werden.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Das Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Klein Schwansee erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes grundsätzlich gewährleistet ist. Die Versorgung wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sowie die Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse, die im Rahmen der Erschließung beim ZVG zu beantragen sind, gesichert. Im Zuge der Erschließung sind dazu die erforderlichen Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Die technische Planung für die Erschließung des Gebietes, insbesondere für das WA3-Gebiet, ist mit dem ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In den anderen Gebieten handelt es sich um Lückenbebauung, für die jeweils einzelne Betrachtungen ausreichend sind, weil keine Gemeinschaftsanlagen vorgesehen sind.

8.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Klein Schwansee besteht keine Ortskanalisation im Trennsystem. Deshalb ist eine Ableitung in zentrale Anlagen des ZVG nicht möglich.

Für die Gebiete WA1, WA2 und WA3 sind durch die jeweiligen Bauherrn die erforderlichen vollbiologischen Kleinkläranlagen auf den Grundstücken herzustellen und zu betreiben. Die Ableitung des gereinigten Schmutzwässers hat über die Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu erfolgen, die dauerhaft zu sichern sind. Zusätzliche externe Leitungen werden nicht erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Zuge der technischen Vorbereitung einzuholen. Die Anforderungen des ZVG sind zu beachten. Für die Ableitung des gereinigten Schmutzwässers sind innerhalb der Gebiete WA1 und WA2 durch den jeweiligen Bauherrn die entsprechenden Anlagen, die gleichzeitig der Ableitung des anfallenden Schmutzwässers dienen, herzustellen. Entsprechend einer technischen Berechnung müssen diese Anlagen eine Speicherkapazität von mindestens 7,5 m³ aufweisen.

Das gereinigte Schmutzwasser innerhalb des Gebietes WA3 wird in das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken (private Anlage) abgeleitet. Gemäß einer technischen Berechnung, die durch das Ingenieurbüro Thomas Zimmer erstellt wurde, muss das Regenwasserrückhaltebecken ein Speichervolumen (Rückhalteraum) von mindestens 99 m³ aufweisen. In Vorplanungen wurde ein Volumen von 110 m³ gewählt. Ein Anschluss an vorhandene Entwässerungssysteme ist nicht notwendig.

Die erforderlichen Abstimmungen zur Herstellung der Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwässers werden mit den zuständigen Stellen und Behörden (Zweckverband Grevesmühlen, Untere Wasserbehörde sowie Wasser- und Bodenverband) geführt. Für die Fläche WA 3 werden die Abstimmungen durch die Gemeinde geführt, weil es sich hier um eine Gemeinschaftsanlage handelt. Für die übrigen Gebiete sind die Abstimmungen durch die Grundstückseigentümer (für Einzelanlagen) zu führen.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen ist sicherzustellen, dass für alle Leitungen des ZVG, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Für Anlagen des ZVG sind zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetzes“ zu beachten. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW - Arbeitsblattes GW 125.

Sollten durch die Realisierung der Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/ der Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen. Dazu ist

vor den weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

8.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Möglichkeiten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser innerhalb eines Gesamtkonzeptes überprüft. Für das WA3-Gebiet ist eine Gemeinschaftsanlage herzustellen. Innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Der Bestand wird nicht gesondert bewertet; vorhandene und bereits bebaute Grundstücke werden nicht betrachtet und untersucht. Für neu zu bebauende Grundstücke der Lückenbebauung werden Vorgaben getroffen, die zu einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung geeignet sind. Weitergehende konzeptionelle Untersuchungen werden durch die Gemeinde nicht übernommen. Eine Überleitung in eine Vorflut ist nach Überprüfung durch das Ingenieurbüro Thomas Zimmer nicht erforderlich. Einleitungen in die Drainage sind nicht vorgesehen. Das Regenwasserrückhaltebecken/Versickerungsbecken des WA3-Gebietes ist eine private Anlage.

Für den Ortsteil Klein Schwansee besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchIWS)“ vom 27. September 2000. Gemäß dieser Satzung ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht mehr. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Versickerung auf den Grundstücken nur in sehr geringem Umfang möglich ist, erfolgt die Ableitung in Anlagen zur Regenwassersammlung, die innerhalb des Plangebietes für das Gebiet WA 3 durch die Gemeinde oder gemäß Vereinbarung durch einen Dritten hergestellt werden und für die neu zu bebauenden Grundstücke in den Gebieten WA1 und WA2 durch die Grundstückseigentümer selbst herzustellen sind.

Innerhalb der Gebiete WA1 und WA2 sind durch den jeweiligen Bauherrn die erforderlichen Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, die auch zur Ableitung des gereinigten Schmutzwassers dienen, herzustellen. Entsprechend einer technischen Berechnung müssen diese Anlagen eine Speicherkapazität von mindestens 7,5 m³ aufweisen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Gebietes WA3 erfolgt in das neu herzustellende Regenwasserrückhaltebecken/

Versickerungsbecken innerhalb des Plangebietes, das auch zur Bereitstellung von Löschwasser dient. Innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens ist wenigstens der Bedarf von 20 m³ Löschwasser abzusichern. Damit soll die Menge, die aus dem öffentlichen Netz zur Trinkwasserversorgung nicht bereit gestellt werden kann, gesichert werden. Gemäß einer technischen Berechnung, erstellt durch das Ingenieurbüro Thomas Zimmer, muss für das Regenwasserrückhaltebecken/ Versickerungsbecken ein Rückhalteraum, Speichervolumen, von wenigstens 99 m³ berücksichtigt werden. Bei der Planung wurde ein Becken von 110 m³ betrachtet. Ein Anschluss an vorhandene Entwässerungssysteme, ursprünglich war ein Notüberlauf in ein Drainsystem betrachtet worden, ist nach Angaben des Ingenieurbüros Thomas Zimmer nicht notwendig. Das Regenwasserrückhaltebecken ist in der geplanten Bemessung funktionsfähig.

Die erforderlichen Abstimmungen zur Herstellung der Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden mit den zuständigen Stellen und Behörden (Zweckverband Grevesmühlen, Untere Wasserbehörde sowie Wasser- und Bodenverband) für das WA 3 – Gebiet durch die Gemeinde geführt. Für die neu zu bebauenden Grundstücke in den Gebieten WA 1 und WA 2 ist dies durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf den Grundstücken innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 nach Angaben des Ingenieurbüros Thomas Zimmer bei entsprechenden baulichen Anlagen möglich. Es sind bauliche Maßnahmen zur Rückhaltung und zur verzögerten Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Diese Maßnahmen sind mit einem erhöhten baulichen und finanziellen Aufwand auf den privaten Grundstücken erforderlich. Dies wird jedoch unter Abwägung eines erforderlichen Aufwands, der für eine öffentliche Leitung erforderlich wäre, hingenommen. Die erforderlichen Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, die auf privaten Grundstücken entstehen, sind durch Baulasten entsprechend zu sichern. Auf den Grundstücken bestehen ausreichend Möglichkeiten für die Einordnung der erforderlichen Anlagen.

Die Gemeinde hatte sich nach Eingang von Stellungnahmen nochmals mit dem System der Oberflächenwasserableitung beschäftigt. Die Gemeinde hat die Vorgehensweise, die durch das beauftragte Ingenieurbüro Zimmer vorgelegt wurde, bestätigt. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden durch die Gemeinde überprüft. Auf konkrete Flächenfestsetzungen auf den Grundstücken innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 wird verzichtet. Die grundsätzlichen Aussagen im Text Teil B werden als ausreichend erachtet. Bezugnahme wird auch auf die schadlose Ableitung auf den Nachbargrundstücken durch Versickerung auf den großen Grundstücken genommen. Die Unterlagen der technischen Bestandsdokumentation bzw. der technischen überschlägigen Ermittlung sind Gegenstand der Verfahrensunterlagen.

Für das WA 3-Gebiet hat sich die Gemeinde auch mit den Anforderungen beschäftigt. Die Anforderungen werden von der Gemeinde auf einen Dritten über einen Vertrag übertragen. Die Absicherung der Herstellung der Anlagen wird gesichert. Die Machbarkeit wurde zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem technischen Planer der Gemeinde

im Vorfeld abgestimmt. Die Unterlage ist ebenfalls Gegenstand der Abwägungsdokumentation.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Gewässerschutz

Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG), der DIN-Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4 Feuerschutz

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Am Hof eine Leistung von 40 m³ pro Stunde aufweist. Gemäß dem DVGW-Regelwerk ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³ je Stunde für einen ununterbrochenen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Neben der Nutzung des Löschwassers aus dem vorhandenen Hydranten wird die Löschwasserversorgung durch die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes, das auch der Entnahme von Löschwasser dient, gesichert. Innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens ist wenigstens der Bedarf von 20 m³ Löschwasser abzusichern. Damit soll die Menge, die aus dem öffentlichen Netz zur Trinkwasserversorgung nicht bereit gestellt werden kann, gesichert werden. Die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und zugehörige Grunddienstbarkeiten, die eingetragen werden, gesichert.

Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen befinden sich selbst im ungünstigsten Fall, für das bereits im westlichen Bereich vorhandene Wohnhaus, in einem Abstand von etwa 300 m.

Offene Löschwasserentnahmestellen müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langer Frostperioden gewährleisten. Die Zufahrten und Entnahmestellen sind mit Hinweisschildern dauerhaft zu kennzeichnen. Diese Anforderungen sind insbesondere im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Bedachungen, die nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind („weiche Bedachungen“), sind die nach § 32 Landesbauordnung (LBauO M-V) vorgeschriebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden einzuhalten.

8.5 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Kalkhorst ist durch die Deutsche Telekom AG an das Netz der Fernmeldeversorgung angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten dem zuständigen Ressort Produktion – Technische Infrastruktur (PTI 23) in Kritzow so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Anlagen und Leitungen des Unternehmens vorhanden sind. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim PTI 23 informiert.

8.6 Versorgung mit Energie

Elektrische Energie

Die Ortslage Klein Schwansee wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist die Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen erforderlich. Rechtzeitig vor Baubeginn ist im Rahmen der technischen Planung ein Antrag beim Versorgungsunternehmen zu stellen, um die Stromversorgung sicherstellen zu können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG. Diese sind gemäß der Unterlagen des Unternehmens nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei nur um eine Information und keine Einweisung für Bauarbeiten.

Im Rahmen der technischen Vorbereitung und Ausführung bei konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage vorher zu informieren. Erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand werden dann zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist vor Beginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich.

Die vorhandenen Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten. Möglicherweise notwendige Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen sind mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen. Sollte dies beabsichtigt sein, sind diese mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheiten der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen, in der Nähe von Freileitungen bzw. zu Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu berücksichtigen.

Hinweis zu Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV: Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tabelle 103 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich. In den Gefahrenbereich von Freileitungen darf nicht eingedrungen werden. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet werden. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Hinweis zu Kabeln: Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Versorgungsanlagen aus dem Versorgungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

Im südöstlichen Bereich ist eine Wendeanlage festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass die Verfügbarkeit der Wendeanlage nicht durch Straßenlampen, Verkehrsschilder etc. eingeschränkt wird.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Geruchsimmission - Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bedingt durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Ein Grundstück wird derzeit noch saisonal (Teilfläche des Flurstücks 63) zu Zwecken der Bewirtschaftung der Flächen der Landwirtschaft genutzt; ein landwirtschaftlicher Betrieb mit baulichen Anlagen ist jedoch nicht mehr angesiedelt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Anlagen zur Viehhaltung befinden sich auch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. dem StALU angezeigt wurden, vorhanden sind.

Schallimmissionen - Auswirkungen von Verkehr und landwirtschaftliche Nutzung

Die Auswirkungen des Verkehrs, der durch das Bebauungsplangebiet zusätzlich induziert wird, werden als hinnehmbar beurteilt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass der im Zusammenhang mit der Landwirtschaft vorhanden/ entstehende Verkehr bzw. der Lärm durch den Verkehr hinzunehmen ist. Dies hat die Gemeinde auch im Zusammenhang mit der Abwägung zum Bebauungsplan bekräftigt. Eine Nutzung der öffentlichen Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Erntefall ist weiterhin hinzunehmen.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Die Gemeinde Kalkhorst ist Planungsträger. Sofern sich Möglichkeiten zur Kostenübertragung an Erschließungsträger und/ oder Begünstigte ergeben, werden diese genutzt. Ansonsten werden die Kosten durch die Gemeinde Kalkhorst berücksichtigt.

11. Hinweise

11.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Gemäß der Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen übernommen werden.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen

oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

11.4 Munitionsfunde

Gemäß der Auskunft des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird kein gesondertes Gutachten zur Kampfmittelbelastung eingeholt. Die Gemeinde empfiehlt, vor Errichtung von Bauvorhaben eine entsprechende Abfrage durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu tätigen.

11.5 Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

11.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen,

dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.7 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.8 Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass nördlich des Plangebietes ein Festpunkt liegt. Dieser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf eine gesonderte Information erfolgt. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) geschützt.

11.9 Empfehlungen des Baugrundgutachtens

Im Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichnungsnummer 099-A-10) des Ing. Büros Buchheim & Morgner GbR, werden für den Bereich des WA 3 Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken, den Schichtenaufbau befestigter Flächen, zur Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens, zur Ausbildung von Baugruben und Empfehlungen zur Wasserhaltung während der Bauzeit gegeben. Diese Empfehlungen sind für den Erschließungsträger und für die Bauherren zu beachten.

11.10 Fällung einer Eiche auf dem Flurstück 63 der Flur 1 der Gemarkung Groß Schwansee

Für die Fällung der Eiche auf dem Flurstück 63 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Schwansee wurde gemäß Bescheid der Naturschutzbehörde vom 15.06.2011 die Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Fällung der Eiche ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des jeweils laufenden Jahres zulässig. Ansonsten gelten die Begründungen des Bescheides.

11.11 Waldabstandsflächen

In der Planzeichnung sind die Waldabstandsflächen nachrichtlich berücksichtigt. Für die Flächen nördlich der Straße Am Hof wird die Lückenbebauung durch die Gemeinde festgesetzt. Grundlage ist die positive Beurteilung eines Bauvorhabens auf dem Flurstück 60/1; davon wird eine Gleichbehandlung für die benachbarten Flurstücke (60/2 und 61/4) abgeleitet. Für Teilflächen des Flurstücks 86 werden Grünflächen festgesetzt.

||

||

||

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

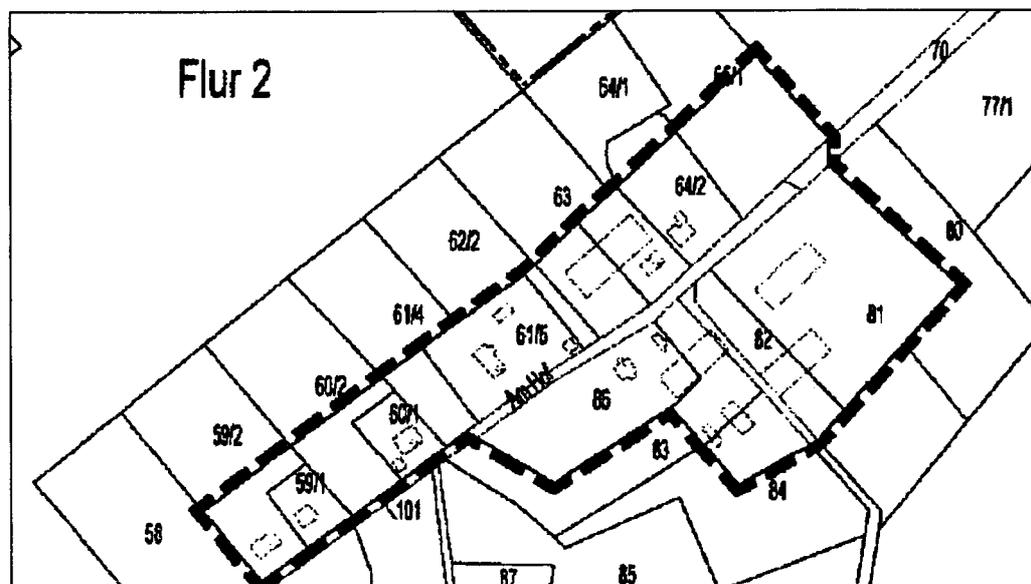
Die Planungsziele bestehen darin, den Bestand an baulichen Anlagen zu regeln. Eine Lückenbebauung ist für den Bereich nördlich der Straße Am Hof vorgesehen. Auch im südlichen Bereich der Ortslage ist eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Allgemeine Wohngebiete werden hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind in der Begründung Teil 1 unter Punkt 4. dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Ortslage Klein Schwansee. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,7 ha. Aktuell nicht genutzte Flächen waren ehemals zum Teil bebaut (siehe auch unter Teil 1 der Begründung Punkt 2).



Mit dem Vorhaben sind zusätzliche Versiegelungen und Nutzungen verbunden. Insgesamt werden ca. 2,8 ha als Baugebiete festgesetzt, von denen bereits ein Teil bebaut ist. Dies wird in der Bilanz des Eingriffs berücksichtigt.

Die geplanten Nutzungen sind in Teil 1 der Begründung unter den Gliederungspunkten 4 und 5 detailliert erläutert.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Gutachterbüro Bauer eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Standortes vorgenommen.

Ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow) wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erstellt und für die Satzung genutzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht unter dem Abschnitt 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

In der Begründung Teil 1 unter Punkt 3 sind die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen bereits dargelegt. Nachfolgend wird daher nur auf relevante, bisher nicht aufgeführte übergeordnete Planungen eingegangen.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein gemäß §20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschütztes Kleingewässer.

Die Gehölze entlang der Straße Am Hof, in Richtung Groß Schwansee, sind gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützt.

Weiterhin befinden sich gemäß §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Einzelbäume im Plangebiet.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen und auf vorgesehene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogene Untersuchungsräume. Auswirkungen auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere beziehen sich konkret auf das Plangebiet.

Die zu berücksichtigenden Wirkzonen sind unter 4.4 Eingriffs-Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes dargelegt.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1. Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind weiterhin zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die bisherige Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Ergebnisse der nachfolgend genannten Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst (Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst),
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse einschließlich Altlastenanalyse (Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Buchheim & Morgner GbR)
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Gutachterbüro Bauer).

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Vorbelastungen

Der Vorhabenstandort ist aufgrund der ehemaligen Bebauung überwiegend anthropogen geprägt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Es handelt sich um anthropogen geprägte, ehemals umfangreich versiegelte und zum Teil bereits bebaute Flächen in der Ortslage (siehe Teil 1, Abschnitt 2, Abbildung: Biotop- und Nutzungstypen). Die Flächen nehmen eine mittlere Erholungs- und Wohnfunktionen ein.	Mit der Wiederbebauung soll eine geschlossene städtebauliche Struktur des Ortes, die mit dem Abriss der Anlagen verloren ging, wieder hergestellt werden. Die zu erwartende Belebung des Ortes wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Wohn- oder Erholungswertes eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt Quelle: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Gutachterbüro Bauer);	erheblich	Siehe a1); Die Ausstattung des Plangebietes mit Biotoptypen wird im Rahmen der Eingriffsausgleichsermittlung unter Punkt 4 des Umweltberichtes dargelegt. Aussagen zur faunistischen Bewertung des Plangebietes enthält die Artenschutzrechtliche Beurteilung. Danach handelt sich bei den Brutvögeln um Arten der Gehölze, Parks und des Siedlungsraumes, für die die Bauflächen eine mittlere und die Waldflächen eine hohe Bedeutung einnehmen. Die Lindenreihen besitzen eine hohe Bedeutung für die Brutvogelarten und Käfer. Vorhandene Baumhöhlen stellen einen wichtigen Lebensraum für Fledermäuse dar. Die Baumhöhlen sind potentielle Wochenstuben für den Großen Abendsegler. Aktuell konnten jedoch keine besiedelten Bäume festgestellt werden.	Generell ist mit der zusätzlichen Überbauung von Flächen ein Lebensraum- und Biotopverlust verbunden. Jedoch werden mit den Hausgärten Strukturen entstehen, die den heimischen Arten des Siedlungsraumes Lebensraum und Brutviere bieten. Baubedingte Verlärmungen sind zeitlich begrenzt und damit unerheblich. Die zu erwartenden Eingriffe auf den Naturhaushalt werden im Umweltbericht im Abschnitt 4.4 ermittelt und der erforderliche Ausgleichsumfang festgelegt. Artenschutzrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Erhalt der Gehölze voraussichtlich nicht berührt (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Gutachterbüro Bauer, Umweltbericht Abschnitt 4.3, 4.5 und Teil B). Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Wurzelbereiches werden getroffen (siehe auch 4.5 des Umweltberichtes). Eine vom Gutachter Bauer angeregte

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Die Allee entlang der Straße Am Hof, in Richtung Groß Schwansee ist gemäß § 19 M-V Naturschutzausführungsgesetz geschützt.</p> <p>Weiterhin befinden sich gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz geschützte Bäume im Plangebiet.</p>	<p>Erziehung von Kopfbäumen ist zunächst nicht Planungsziel. Voraussetzung zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der Allee zu erwarten.</p> <p>Beeinträchtigungen der Gehölze sind nicht zu erwarten.</p>
	unerheblich	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Das im nordöstlichen Plangebiet vorhandene, gesetzlich geschützte Kleingewässer wird intensiv, bis an die Wasserfläche in die Siedlungsnutzung einbezogen. Daher ergibt sich für das anthropogen überformte Gewässer nur eine geringe Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien (siehe auch artenschutzrechtliche Beurteilung). Insgesamt nehmen die Biotopstrukturen des Plangebietes eine mittlere Bedeutung ein.</p> <p>Innerhalb des Waldschutzabstandes befinden sich bereits 2 Wohngebäude.</p>	<p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine bau-, Vorhaben- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop vorbereitet.</p> <p>Die Uferbereiche werden auf dem Flurstück 64/2 als Grünfläche festgesetzt. Teile der Grünfläche werden bei der Umgrenzung des § 20-Biotops innerhalb desselben berücksichtigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass mit der Bebauung und der daraus resultierenden zusätzlichen Frequentierung möglicherweise auch die Waldflächen durch Anwohner stärker frequentiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Waldes lassen sich daraus jedoch nicht ableiten. Gegenüber dem Vorentwurf ist ein Anschluss des Wohngebietes an die Vorflut im Wald nicht mehr</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Planungsziel. Daher sind keine Auswirkungen auf den Wald im Zuge der Entwässerung zu erwarten. Sofern durch Verlegung von Leitungen außerhalb des Plangebietes Flächen in Anspruch genommen werden, sind naturschutzrechtliche Anträge bei der Behörde zu stellen. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Leitungen außerhalb des Plangebietes verlegt werden. Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Plangebietes sind gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.</p>
<p>Umweltbelang</p> <p>a5-a6) Boden, Wasser Quelle: www.umwelt-karten.mv-regierung.de [Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse einschließlich Altlastenanalyse (Ing.büro für Bodenmechanik und Grundbau)]</p>	<p>Betroffenheit</p> <p>erheblich</p>	<p>Bestand und Bewertung</p> <p>Boden Die Bodenstrukturen sind durch Abtragungen, Aufschüttungen und Verdichtungen überwiegend anthropogen überprägt. Dies belegen auch die Sondierungen des Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse. Ab etwa 1 bis 2 m Tiefe steht im Bereich des geplanten WA 3 Geschiebemergel an. Insgesamt nehmen die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung ein. Wasser Die Ergebnisse des Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse belegen im Bereich des geplanten WA 3 einen sehr hohen Wasserstand welcher in westliche Richtung absinkt. Dabei handelt es</p>	<p>Auswirkungen und Bewertung</p> <p>Es kommt zu einer Überplanung von Flächen, die aufgrund einer früheren Bebauung überwiegend bereits anthropogen überprägt sind. Weiterhin werden auf bereits bebauten Grundstücken Baugrenzen festgelegt. Mit dem geplanten Teich/Gewässer (Regenwasserrückhaltebecken/Versickerungsbecken) wird ein Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort und somit eine Minderung des Oberflächenabflusses erreicht. Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens werden getroffen. In Auswertung Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Buchheim & Morgner GbR) ist insbesondere im Bereich des WA3-Gebietes mit erschweren Baugrundverhältnissen zu rechnen. Aufgrund des oberflächennah anstehenden Schichtenwassers wurden</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>sich um Schichtenwasser. Die LINFOS-Daten weisen für Klein Schwansee und Umgebung einen Grundwasserflurabstand von mehr als 10 m aus. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird als hoch eingeschätzt (> 1.000 < 10.000 m³/d). Für die Grundwasserneubildung nimmt das Gebiet eine mittlere Bedeutung ein. Trinkwasserschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.</p>	<p>die Bauflächen im WA3-Gebiet gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Die Gründungstechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens sind bei der weiteren Planung zu beachten. Insbesondere empfiehlt der Gutachter innerhalb des WA3-Gebietes, im Bereich der <u>Sondierungen</u> BS 1, BS 4 und BS 7, für Gebäude eine Baugrunduntersuchung, da die festgestellten Baugrundverhältnisse sehr inhomogen sind (siehe Ergänzungen am Ende der Tabelle). Zur Beurteilung der Baugrundbelastungen wurden 2 Proben (BS 1 und BS 4) aus den oberen Schichten nach LAGA 2004 durch ein zertifiziertes Labor untersucht. Die Untersuchung ergab, dass beide Proben keine Grenzwerte nach LAGA 2004 überschreiten und als unbelastet gelten. Die zusätzlichen Versiegelungen sind im Sinne des Naturschutzrechtes als erheblich einzuschätzen. Die zu erwartenden Eingriffe auf den Naturhaushalt werden im Umweltbericht im Abschnitt 4.4 ermittelt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten; unerhebliche Beeinträchtigungen.</p>
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen		<p>Die vorhandene, natürliche Abgrenzung des Siedlungsraumes zum unbebauten Landschaftsraum wird aufgegriffen und bildet die Grenze der städtebaulichen Entwicklung. Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz werden auf den Eingriffsgrundstücken getroffen.</p>

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee

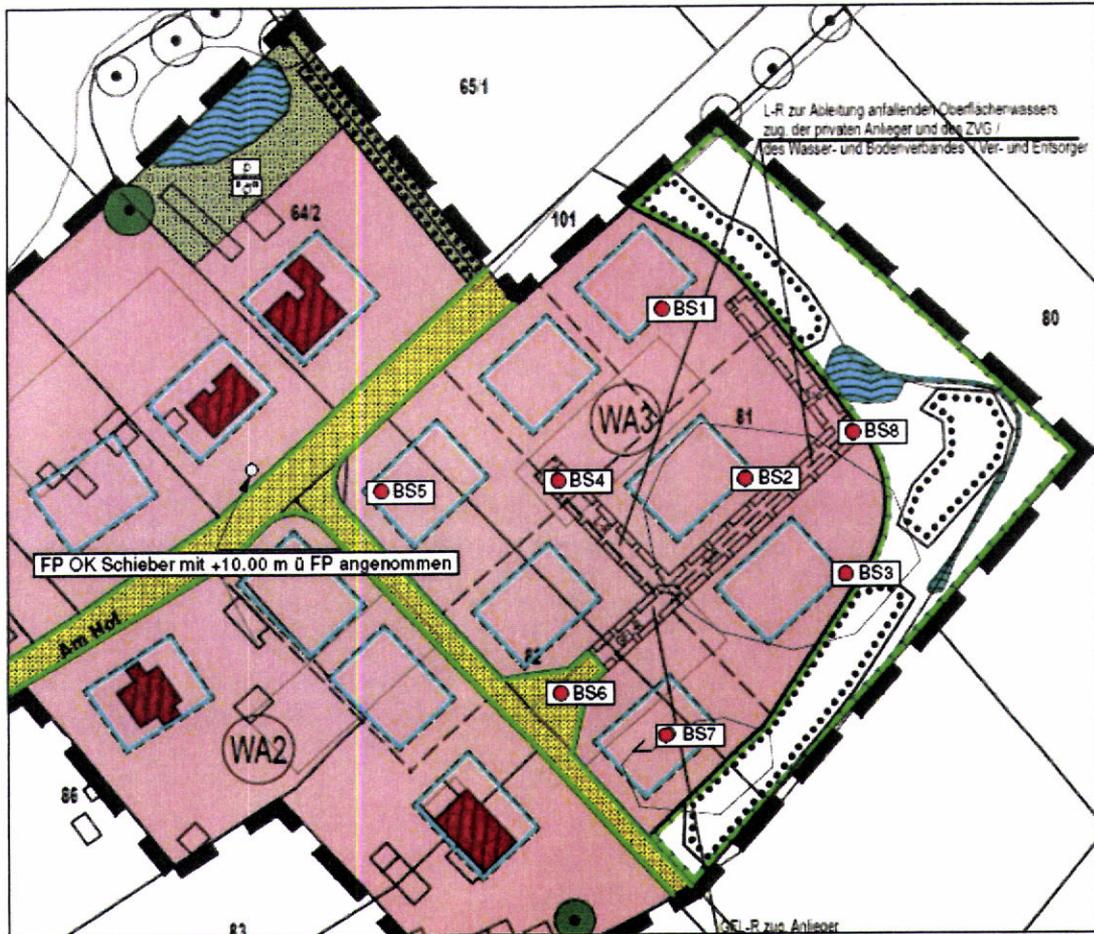
Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
b) Erhalt. ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-siehe Teil 1 Abschnitt 3 -	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich	= siehe a1)	= siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	nicht betroffen	-	-
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	= siehe zu a1)	= siehe zu a1)
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umwelt-	unerheblich	Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut, andere Bereiche waren umfangreich bebaut. Die vorhandenen Nutzungen führen zu	Die zusätzliche Bebauung des Gebietes bewirkt ausgleichende Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes; die sich untereinander bedingen und im

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>schutzes nach den Buchstaben a, c, und d</p>		<p>Vorbelastungen des Naturhaushaltes. Dies wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Schutzgüter unter a1), a9) und c) aus; ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.</p>	<p>Zusammenhang stehen, z.B. zusätzliche Versiegelung, die zu einer Beeinträchtigung der Böden und des Wasserhaushaltes führen und die damit verbundene stärkere Nutzung und eine höhere Verlärmung des Plangebietes durch zusätzliche Bewohner führen.</p>

Ergänzungen zum Schutzgut Boden:

Die nachfolgende Abbildung ist ein Auszug aus dem Sondierstellenplan. Im Bereich der Sondierungen 2,3 und 8 ist keine Bebauung mehr vorgesehen (Hinweis: Der städtebauliche Entwurf welcher als Grundlage für den Sondierstellenplan genutzt wurde, entspricht nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Im Südosten wird auf 2 Grundstücke verzichtet).



Vernässungen / Stehendes Oberflächenwasser

<p>Ingenieurbüro Bodenmechanik u. Grundbau Buchheim & Morgner GbR 23968 Gögelow, Bellevue 10 Dipl.-Ing. Jürgen Buchheim, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim Dipl.-Ing. Grit Morgner Tel.: 0384 1/6262-0 Fax.: 6262-29</p>	<p>Erschließung B-Plan Nr. 16 Klein Schwansee Bauherr: Amt Klützer Winkel Kenn.-Nr.: 099-A-10</p>	<p>Bearb.: Sondierstellenplan BIN.: 1.0</p>
---	--	--

Abbildung: Auszug aus dem Sondierstellenplan

Aufgrund der vorhandenen Boden- und Wasserverhältnisse werden im Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichnungsnummer 099-A-10) für den Bereich des WA 3 Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken, den Schichtenaufbau befestigter Flächen, zur Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens, zur Ausbildung von

Baugruben und Empfehlungen zur Wasserhaltung während der Bauzeit gegeben. Diese Empfehlungen sind durch den Erschließungsträger und durch die Bauherren zu beachten.

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Zur Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Plangebietes wurde durch das Gutachterbüro Bauer eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet.

Die durch den Gutachter empfohlenen Maßnahmen werden wie folgt im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet:

Empfehlung gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung (Gutachterbüro Bauer)	Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren
<i>Die Lindenreihe, die das Gebiet umfasst und den Charakter des Gebiets prägt, ist als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse sowie für xylobionte Käferarten unbedingt in ihrem Bestand und ihrer Funktion erhalten werden. Die teilweise im unteren Bereich aufgelichteten Bäume könnten wie der Abschnitt nördlich des Weges, als Kopfbäume erzogen werden. Zum Erhalt und zur Schaffung von Baumhöhlen für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käferarten.</i>	Festsetzung der Gehölze zum Erhalt
<i>Nachpflanzung der fehlenden Bäume in entsprechender Qualität als potenzielles Habitat.</i>	Nachpflanzung von Bäumen bei Abgang
<i>Die Staudenfluren bzw. ungenutzten Bereiche im Kronentraufbereich der Bäume sind als Winterquartier für Amphibien und Reptilien sowie als Nahrungsquelle für Fledermäuse nutzungsfrei zu halten bzw. einer Erhaltungsnutzung zuzuführen.“</i>	Festsetzung der Staudenfluren und Gehölzflächen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Beschränkung einer regelmäßigen Mahd auf die Bereiche zur Grundstücksgrenze zum WA 3

„Bei Beachtung der nachfolgend aufgeführten Minimierungsmaßnahmen liegt kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand vor.“
(Artenschutzrechtliche Beurteilung, Gutachterbüro Bauer)

In Auswertung der Artenschutzrechtliche Beurteilung wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der un bebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu

erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der
Erhaltungszustände der Populationen führen.

Die Gemeinde ist zusätzlich zur gutachterlichen Prüfung einem Hinweis im
Beteiligungsverfahren nachgegangen, in dem auf den Einstand von
Eulenpaaren hingewiesen wurde. Eulenvorkommen wurden durch den
Gutachter nicht bestätigt. Dennoch wird darauf eingegangen, dass die
Grünstrukturen am Rand des Gebietes WA3 durch den Erhalt des
Gehölzbestandes nicht verändert werden und erhalten bleiben. Durch die
Neubebauung würden sich ggf. Auswirkungen auf Jagdreviere ergeben
können. Dies betrifft jedoch nur den Bereich des WA3-Gebietes. In der
Umgebung des Plangebietes befinden sich ausreichend landwirtschaftlich
genutzte Flächen, die als Jagdrevier weiterhin und auch zukünftig zur
Verfügung stehen. Somit ergeben sich durch die Planungsabsichten keine
erheblichen Auswirkungen auf ggf. vorhandene Eulenvorkommen, die durch
den Gutachter nicht bestätigt wurden.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich
angesehen; da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.
Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des
Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen
der heimischen Vogelarten und der Amphibien hinweisen. Entsprechend der
Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der
von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder
Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet
werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders
geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des
BNatSchG.

Eine vom Gutachter Bauer angeregte Erziehung von Kopfbäumen ist
zunächst nicht Planungsziel. Voraussetzung zur Umsetzung dieser
Maßnahmen wäre eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Beschreibung des Vorhabens

Planungskonzept

Durch die geplante Bebauung werden teilversiegelte Flächen, Grünland bzw. Acker, Siedlungsflächen und Brachflächen überplant bzw. berührt. Maßgebliches Planungsziel ist die Vorbereitung von Bauland für eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet.

Mit der geplanten Bebauung auf derzeit unbebauten Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Durch die festgesetzten, grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird der Erhalt und der Ausbau von Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen.

Die Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

Grundlagen für die Bilanzierung

Nach § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B - Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 - 17). Während im Anlagenteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Bestand

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Der Ortsteil Klein Schwansee liegt in der naturräumlichen

Haupteinheit der Großlandschaften „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen die Höhen zwischen 22,50 m im Westen und 27,50 m ü.HN im östlichen Teil. Das Gelände fällt in westliche Richtung- in Richtung Ostsee- ab.

Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Klein Schwansee, beidseitig der Straße "Am Hof" (OVL).

Südöstlich, östlich, nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen (ACL) an. Südwestlich des Gebietes befindet sich ein feuchter Erlen-Eschenwald (WNE). Innerhalb des Waldgebietes befinden sich Biotope, die nach § 20 geschützt sind. An den Erlen-Eschenwald schließt östlich Intensivgrünland (GIM) an. Diese Flächen dehnen sich auch in südliche Richtung über das Plangebiet hinaus aus. Südlich daran schließen sich Ackerflächen (ACL) an.

Der Übergang der Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum erfolgt überwiegend über dorftypische Grünstrukturen wie Hecken, Obst- und Laubbäume innerhalb der rückwärtigen Gartenflächen (PGN).

Im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Bebauungsplanes werden die Freiflächen durch Brachflächen (OBD) charakterisiert. Auf den südöstlichen Grundstücken standen drei Stallgebäude (Flurstücke 81, 82/1, 83 und 86), die in den Jahren 2005 bzw. 2008 beseitigt wurden. Die östliche Brachfläche (Flurstücke 81 und 82/1) wird zur freien Landschaft durch eine locker stehende Lindenreihe (BRN) abgegrenzt. Die Stammumfänge der einzelnen Bäume dieser Baumreihe sind größer als 100 cm. Demnach sind die Bäume nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im Norden des Plangebietes (Flurstück 64/2, Flur 2, Gemarkung Groß Schwansee) ist ein Stillgewässer vorhanden. Das Gewässer wird mit der Nummer NWM04779 im Biotopverzeichnis des Landes M-V geführt und unterliegt dadurch dem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V. Durch die intensive gärtnerische Nutzung der Uferbereiche und fehlender naturnaher Unterwasserstrukturen wird dieser Bereich als naturfernes Gewässer (SY) dargestellt. In der Gewässernähe sind nur vier Silber-Weiden (BBG) als natürliches Ufergehölz vorhanden.

Die Straßenfläche (OVL) innerhalb des Geltungsbereiches ist asphaltiert. Typisch für die Bebauung in der Ortslage ist eine Einzelhausbebauung (OEL) mit zugeordneten Nebengebäuden (OEL). Die Zufahrt- und Hofflächen (OVU) sind wassergebunden befestigt. Die unversiegelten Grundstücksflächen werden gärtnerisch (PGN) genutzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Plangebiet kommen unterschiedliche Baumbestände (BBA, BBJ, BBG, BRJ, BRN, BRR und PWY) sowie ein Siedlungsgebüsch und eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHX und PHZ) vor.

Am Abzweig der Straße „Am Hof“ wurde südlich der Straße eine Lindenreihe (BRJ) neu gepflanzt.

An der Straße „Am Hof“ nach Klein Schwansee befindet sich eine einseitige Baumreihe (BRR) (Sommerlinden - *Tilia platyphyllos*), die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Da Maßnahmen des Straßenbaus nicht vorgesehen sind, können Beeinträchtigungen der Allee ausgeschlossen werden; die Straße wurde kürzlich bereits befestigt.

Auf dem im Norden des Plangeltungsbereiches gelegenen Grundstück (Flurstück 64/2, Flur 2, Gemarkung Groß Schwansee) befindet sich ebenfalls eine Lindenreihe (BRN). Hier sind die Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) als Kopfbäume geschnitten worden. Die Bäume der Baumreihe sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

In der Mitte des Plangebietes (Flurstücke 86), südlich der Hauptstraße "Am Hof" ist eine Baumgruppe (BBG) aus Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) vorhanden. Die Linden haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,7 m bis 0,8 m, so dass diese Bäume ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Weiter westlich befindet sich eine weitere Baumgruppe aus Birken und Kiefern (BBG) an der Grenze zum Flurstück 83 (Flur 2, Gemarkung Groß Schwansee). Unter Berücksichtigung der Baumart und der der Nutzung des Bereiches als Hausgarten sind die Bäume dieser Baumgruppe nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt.

Auf dem Flurstück 84 im südlichen Plangebiet ist innerhalb der als Hausgarten genutzten Fläche ein monotoner Fichtenbestand (PWY) vorhanden. Dementsprechend sind die Fichten nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Ein weiteres Siedlungsgehölz (PWX) liegt im westlichen Bereich des Hausgartens auf dem Flurstück 61/5 und ist mit einer 3-reihigen Baumhecke (PHZ) aus einheimischen Baum- und Straucharten ergänzt worden. Die Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Es wurden die Gattungen:

- Linde (*Tilia*, 5 Stück in einer Reihe),
- Eiche (*Quercus*, 3 Stück in einer Reihe) und
- Buche (*Fagus*) festgestellt.

Drei weitere Bäume des Siedlungsgehölzes sind nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Weiter westlich ist ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) vorhanden.

Weitere Siedlungsgebüsch (PHX) befinden sich auf dem Flurstück 81.

Die aufgenommenen Einzelbäume (BBA und BBJ) sind überwiegend nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

Westlich vom Plangeltungsbereich und nördlich des landwirtschaftlichen Weges (OVU), wurde eine Hecke (BH) kartiert. Diese Hecke ist in das Biotopverzeichnis mit der Nummer NWM04759 eingetragen und demnach ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Im östlichen Plangebiet (Flurstück 81) ist ein freiliegender Grabenabschnitt (FG) vorhanden. Der Graben ist teilweise wasserführend und endet mit einem Schacht.

Eine der Baulücke im nördlich der Straße „Am Hof“ ist als nicht- oder teilversiegelte Freifläche (PEU) ausgebildet. Die Freifläche ist fast vollständig vegetationslos. Nordöstlich an diese Baulücke schließt sich ein überbautes Grundstück mit gärtnerisch genutzter Freifläche (PGN) an. Auf diesen Grundstücken (Flurstücke 63 und 64/1) stand ehemals ein Stallgebäude, das vor dem Jahr 2005 beseitigt wurde. Innerhalb des Baugrundstückes (Flurstück 63) sind diverse Ablagerungen vorhanden.

Die weiteren Baulücken im Plangebiet sind als Brachflächen (OBD) ausgebildet. Sie entstanden durch Aufgabe ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z. B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

In der nachfolgenden Tabelle 2 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl (K-Wert) zu den Werteinstufungen dargestellt. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biototyp		Regeneration	Rote Liste	Status	K-Wert
1.1.3	Erlen- Eschenwald	WNE	4	3	§20	9
2.6.2	Baumreihe	BRR			§19	
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe	BRJ				
2.6.6	Nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe	BRN			§18	
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA			§18	
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ			§18	
2.7.3	Baumgruppe	BBG			§18	
4.5	Graben	FG	1			1
5.6.7	Kleingewässer	SY	3	2	§20	4
9.3.2	Intensivgrünland	GIM		1		1
12.1.2	Intensivacker	ACL		1		1
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWX	1		(§18)	1
13.1.	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY	0		(§18)	0,5
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	PHX	1			1
13.2.1	Baumhecke aus einheimischen Baum- und Straucharten	PHZ	1			1,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER				0,2
13.3. 4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	PEU	1	-		1
13.8.2	Nutzgarten	PGN	-	-		0,5
14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	OEL	-	-		0,0
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	OVU	-	-		0,2
14.7.5	Straße	OVL	-	-		0,0
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	OBD	1			1

Innerhalb des **Erlen-Eschenmischwaldes (WNE)** außerhalb des Geltungsbereiches in der Wirkzone 1 ist eine stärkere Durchdringung der 1. Baumschicht mit Erlen und Eschen gegeben. Der Standort ist als strukturreich, mit stark ausgeprägter Krautschicht (reich an Kriechendem Hahnenfuß) und stark entwickelter Strauchschicht (überwiegend Brombeere und Hasel) einzuschätzen. Innerhalb des Waldgebietes ist ein temporäres Kleingewässer vorhanden. Zusammenfassend wird ein oberer Kompensationswert von 9,0 festgelegt.

Vorbelastungen für die kartierte **Baumreihe (BRR)** ergeben sich durch die vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Straße "Am Hof". Für die Baumreihe erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Die **jungen Sommerlinden (BRJ)** am südlichen Abzweig der Straße „Am Hof“ sind vor kurzer Zeit gepflanzt worden. Auch für diese Baumreihe ergeben sich Beeinträchtigungen durch die vorhandenen tiefbaulichen Anlagen. Es erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Die kartierten **Lindenreihen (BRN)** an den Grundstücksgrenzen besitzen eine hohe Bedeutung für die Brutvogelarten und nehmen eine wichtige ökologische Funktion im Siedlungsgebiet ein. Die Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*), die an der Grenze zwischen den Acker- und Brachflächen stehen, haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,3 m bis 0,8 m. Im Hausgarten auf dem Flurstück 64/2 nördlich der Straße „Am Hof“ befindet sich ebenfalls eine Lindenreihe. Sie haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,8 m. Es erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Die im Plangebiet aufgenommenen **älteren Einzelbäume (BBA)**, (Sommer-Linde und Stiel-Eiche) stehen an den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 63 und 64/1. Für diese Einzelbäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Der aufgenommene **jüngere Einzelbaum (BBJ)**, Stiel-Eiche auf dem Flurstück Nr. 63, weist eine schlechte Vitalität auf. Der Standort des Baumes ist durch die Teilversiegelung des potentiellen Wurzelbereiches vorbelastet. Die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,4 m (Stammumfang von 1,2 m) und einen Kronendurchmesser von ca. 6 m. Der Baum ist wegen voraussichtlicher Bebauung zu fällen. Die Eiche ist gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

Im Straßenbereich stehende **Baumgruppen (BBG)** haben einen Stammdurchmesser von 0,7 m bis 0,8 m. Vorbelastungen der Baumgruppe ergeben sich durch die vorhandene Versiegelung im Bereich der Straße "Am Hof" und durch Grundstückszufahrten. Für diese Baumgruppen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Die im Hausgarten stehende Baumgruppe (auf dem Flurstück Nr. 83) besteht aus der Gattung Birke (*Betulus*) und Kiefer. Für diese Bäume erfolgt keine Festlegung des Kompensationswertes.

Eine weitere Baumgruppe (auf dem Flurstück Nr. 64/2) besteht aus Silber-Weiden (*Salix alba*). Die Baumgruppe steht am Ufer des Kleingewässers. Für diese Baumgruppen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass keine Festlegung des Kompensationswertes.

Der **Grabenabschnitt (FG)** ist teilweise wasserführend. Hier wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 festgelegt.

Der **Teich (SY)** am nordöstlichen Rand des Planbereiches (Flurstück 64/2, Flur2, Gemarkung Groß Schwansee) befindet sich im Siedlungsraum. Dieses Gewässer besitzt nur eine sehr geringe Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien (siehe Artenschutzfachliche Beurteilung durch das Gutachterbüro Martin Bauer vom 25. August 2010). Eine gärtnerische Nutzung des Gewässers sowie die Beeinträchtigung der Ufervegetation sind künftig auszuschließen. Es wird ein unterer Kompensationswert von 4,0 festgelegt.

Für die **Grünlandflächen (GIM)** ist eine intensive Nutzung erkennbar. Die Vegetationsstruktur ist relativ gleichförmig und wird von Gräsern geprägt. In den Randbereichen sind sukzessive Tendenzen durch das Ausbreiten von Stauden vorhanden. Für die Grünlandflächen des Geltungsbereiches wird ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt.

Die **Ackerflächen (ACL)** werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Die **Fichten (PWY)** im Hausgarten (auf dem Flurstück Nr. 84) haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,25 m. Sie sind gleichaltrig und durch den geringen Abstand sind Äste nur im unmittelbaren Kronenbereich vorhanden. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 festgelegt

Das **Siedlungsgehölz mit heimischer Artenausstattung (PWX)** in einem Hausgarten (auf dem Flurstück Nr. 61/5) hat eine wichtige ökologische Funktion im Siedlungsgebiet sowie eine hohe Bedeutung für viele unterschiedliche Tierarten. Die Linden und Eichen sind teilweise geschützt. Der Kompensationswert für diesen Bereich beträgt 1.

Das **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** ist ein ca. 105 m² großes Gebüsch aus Weiden und Brombeeren. Die Bepflanzung liegt im Siedlungsbereich und hat keine schützende oder abgrenzende Wirkung. Aus diesen Gründen wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 festgelegt.

Die 3-reihige **Siedlungshecke (PHZ)** aus einheimischen Baum- und Straucharten ist im Siedlungsbereich beidseitig von Bebauung umschlossen.

Die angelegte Heckenbepflanzung hat eine Länge von 50 m und ist auf dem überbauten Grundstück mit einem Zaun umsäumt. Es sind folgenden Baum- und Strauchgattungen wie Eschen (*Fraxinus*), Erlen (*Alnus*), Buchen (*Fagus*), Weiden (*Salix*), Hasel (*Corylus*), Holunder (*Sambucus*) usw. kartiert worden. Deshalb wird ein Kompensationswert von 1,5 festgelegt.

Die Straßenränder zwischen Fahrbahn und überbauten Grundstücken des Bebauungsplanes sind als **artenarmer Zierrasen (PER)** ausgeprägt. Die Flächen besitzen eine geringe Ausstattung und sind überwiegend verdichtet. Sie haben sich aus ehemaligen teilversiegelten Flächen entwickelt. Dementsprechend wird für diese Bereiche ein unterer Kompensationswert von 0,2 verwendet.

Die **nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)** wird durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Der Offenbodenbereich ist flächig ausgebildet. Die Fläche besitzt eine geringe Ausstattung und ist überwiegend verdichtet. Eine Vegetationsdecke ist nur teilweise am Grundstücksrand vorhanden. Dementsprechend wird für diesen Bereich ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

Ein Großteil der angrenzenden Flächen wird **gärtnerisch genutzt (PGN)**. Diese erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,5, da diese Bereiche durch Obst- und Ziergehölze eine höhere Struktur und ökologische Vielfalt aufweisen.

Bei den **vorhandenen teilversiegelten Flächen (OVU)** sind wichtige Funktionen des Naturhaushaltes stark bis sehr stark gestört. Entscheidend ist, dass die Flächen eine Versickerung der anfallenden Niederschläge noch ermöglichen. So bleiben einige Bodenfunktionen erhalten. Deshalb wird ein Kompensationswert von 0,2 festgelegt.

Bei **vollversiegelten Flächen (OVL, OEL)** wurde grundsätzlich die Wertzahl 0 festgelegt. Diese Flächen können kaum noch ökologische Funktionen übernehmen. Für Pflanzen und Tiere bieten sie keinen Lebensraum.

Bei den Ruderalflächen handelt es sich um **Brachflächen dörflicher Siedlungsgebiete (OBD)**. Sie sind durch Nutzungsaufgabe ehemals intensiv als landwirtschaftliche Betriebsflächen oder Acker genutzter Flächen entstanden. Die jetzigen Brachflächen befinden sich im unmittelbaren Anschluss an intensiv genutzte Gartenflächen. Aus diesen Gründen wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 gewählt.

Durch die geplante Lückenbebauung und Bebauung im Gebiet WA3 wurden folgende Baugrundstücke festgelegt, die in der Bilanzierung betrachtet werden:

WA1

Baugrundstück FL 1 1.606 m²
(Flurstück 60/2, teilweise)

Baugrundstück FL 2 1.163 m²
(Flurstück 61/4, teilweise)

Baugrundstück FL 3 (Flurstück 61/5 teilweise)	1.327 m ² (davon sind 83 m ² vollversiegelt)
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63)	1.779 m ² (davon sind 43 m ² vollversiegelt)
WA2	
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	978 m ²
Baugrundstück FL 5 B (Flurstück 86, teilweise)	1.206 m ²
Baugrundstück FL 5 C (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	1.350 m ²
WA3	
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)	1.153 m ²
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81, teilweise)	924 m ²
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	836 m ²
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	957 m ²
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	1.261 m ²
Wegefläche (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	150,0 m ²

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich in der Regel um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten

entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen zu Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es werden dörfliche Brachflächen, nicht- oder teilversiegelte Freiflächen sowie intensiv genutzte Gartenflächen für die Neubebauung beansprucht. Für die geplante Versiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 30 % (WA1) und 45 % (WA2 und WA3) angenommen (Wohn- und Nebengebäude sowie mögliche versiegelte Nebenanlagen). Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung (entspricht der Versiegelung) relevant. Die vorhandenen Biotope besitzen nur einen mäßigen Biotopwert (Wertstufe 0-1).

Weiterhin bemisst sich der Eingriff an wesentlichen Änderungen der Nutzung von Flächen. Bei den entstehenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Flächenanteile im weiteren als Gartenland (Kompensationswert=0,5) genutzt werden. Soweit auch die jetzige Bestandsituation für diese Bereiche Gartenland, Verkehrsflächen bzw. Gebäude darstellt, ist kein zusätzlicher Ausgleich für diese Flächen erbracht werden. Eine Biotopverschlechterung bzw. Beeinträchtigung findet hier nicht statt. Sind jedoch von der Umnutzung Biotoptypen mit einem höheren Kompensationswert ($\geq 0,6$) betroffen, ist dieser Eingriff entsprechend zu bilanzieren.

Auf dem Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise; Flurstück 61/5, teilweise) werden voraussichtlich 105 m² Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten gerodet.

Durch die Überbauung im Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63) ist ein jüngerer Einzelbaum (Stiel-Eiche) zu roden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Grundstücke nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der historischen Entwicklung des Ortsteil Klein Schwansee wird nicht davon ausgegangen, dass die vorhandenen Auswirkungen erheblich gesteigert werden. Durch die planungsrechtliche Regelung der Ortslage in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch davon auszugehen, dass z.B. die zulässigen Lärmbeeinträchtigungen gesenkt werden.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen. Wesentliche Grünstrukturen des Landschaftsraumes werden nicht beeinträchtigt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor +0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor +0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Ausgespart hiervon sind Gartenbereiche und wertniedere Biotoptypen. Eine Wertverschlechterung erfolgt in diesem Fall nicht.

Wirkzone

Hochwertige Biotoptypen im potentiellen Wirkungsbereich des Vorhabens sind in Form von älteren Einzelbäumen, nicht verkehrswegbegleitenden Baumreihen, Baumgruppen, Baumreihen, einem geschützten Kleingewässer sowie durch den angrenzenden Erlen-Eschenwald vorhanden. Mittelbare Wirkungen auf die angrenzenden Lebensräume sind jedoch nicht zu verzeichnen, da es sich hier um die Lückenbebauung sowie um die Bebauung einer Brachfläche und einer nicht versiegelten Freifläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Stall- und Betriebsanlagen handelt.

Auch unter Berücksichtigung der Aussagen zu den betriebsbedingten Auswirkungen wird auf die gesonderte Ausweisung einer Wirkzone verzichtet.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Baugebiete und deren Nutzung stellen anthropogene Störquellen dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen ausweisen erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Aufgrund der möglichen **Voll- und Teilversiegelung** erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 bzw. 0,2 (Tabelle 1). Der Grad der Vollversiegelung errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximal möglichen Überschreitung für Nebenanlagen. Für das Wohngebiet ergibt sich somit ein max. Versiegelungsgrad von 30 % (WA 1) und 45 % (WA2 und WA3).

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Voll- und Teilversiegelung)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 1					
Baugrundstück FL 1 (Flurstück 60/2, teilweise)	482				542,25
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	482	1,0	0,5	0,75	542,25
Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise)	349				392,40
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	297	1,0	0,5	0,75	334,13
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)	52	1,0	0,5	0,75	58,50
Baugrundstück FL 3 (Flurstück 61/5 teilweise)	315				236,25
Nutzgarten (PGN)	315	0,5	0,5	0,75	236,25
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63)	491				552,38
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU).	491	1,0	0,5	0,75	552,38
WA 2					
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	440				495
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	440	1,0	0,5	0,75	495
Baugrundstück FL 5 B (Flurstück 86, teilweise)	543				407,25

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Nutzgarten (PGN)	543	0,5	0,5	0,75	407,25
Baugrundstück FL 5 C (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	608				456,00
Nutzgarten (PGN)	608	0,5	0,5	0,75	456,00
WA 3					
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)	519				583,88
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	519	1	0,5	0,75	583,88
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81, teilweise)	416				468
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	416	1	0,5	0,75	468
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	376				423
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	376	1,0	0,5	0,75	423
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	431				484,88
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	431	1,0	0,5	0,75	484,88
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	467				637,88
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	467	1,0	0,5	0,75	637,88
Wegefläche (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	150				156,60
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	96	1,0	0,5	0,75	108
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	54	1,0	0,2	0,75	48,6

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
------------------	---	---------------------------------------	----------------------------------	---	---

	Gesamteingriff	
Überbaubare Fläche in m²:	5.928,00	KFÄ: 5.835,98

In der Tabelle 4 sind die vom **Funktionsverlust** betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Kompensations- erfordernis	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 1				
Baugrundstück FL 1 (Flurstück 60/2, teilweise)	964			723,00
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	964	1,0	0,75	723,00
Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise)	716			537,00
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	663	1,0	0,75	497,25
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	53	1,0	0,75	39,75
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63) ¹⁾	1.095			821,25
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.095	1,0	0,75	821,25
WA 2				

Biototyp	Flächenverbrauch (m²)	Kompensations- erfordernis	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	367			275,25
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	367	1,0	0,75	275,25
WA 3				
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)	634			475,50
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	634	1,0	0,75	475,50
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81)	508			381,00
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	508	1,0	0,75	381,00
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	460			345,00
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	460	1,0	0,75	345,00
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	625			394,50
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	454	1,0	0,75	340,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	72	1,0	0,75	54,00
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	694			520,50
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	694	1,0	0,75	520,50
Gesamteingriff Funktionsverlust in m² KFÄ:				4.473,00

In der Tabelle 4- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist die Beseitigung von Bestandsbiototypen erfasst, die nach Durchführung des Planungsvorhabens eine geringere Funktion des Gebietes erhalten. Dabei wurde ein vollständiger Funktionsverlust bilanziert.

Für die älteren Einzelbäume sowie Baumreihen des Geltungsbereiches werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen bilanziert.

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden als Gartenflächen entwickelt. Sind im Bestand schon Gartenflächen vorhanden, wird nicht von einer Wertverschlechterung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichnungsnummer 099-A-10) des Büros Buchheim & Morgner GbR wird ein Teich als Regenwasserrückhaltebecken bzw. Versickerungsbecken im Plangebiet als naturnahes Gewässer vorgesehen. Es wird eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens mit flachen Böschungen festgesetzt. Damit werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Biotopes mit faunistischer Bedeutung geschaffen. Mit dem Rückhalt bzw. der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet kann die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses gemindert werden. Die Maßnahme trägt zur Erhöhung bzw. Beibehaltung der Artenvielfalt in der Umgebung bei. Die Größe der Teichanlage beträgt insgesamt etwa 830 m². Für die Errichtung des naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens wird ein Kompensationswert von 1 zum Ansatz genommen. Zusammenfassend wird mit der naturnahen Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens der Biotopverlust für das Anlegen dieser Wasserfläche ausgeglichen.

Eingriffsminimierung

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig als Gartenland (PGZ) ausgebildet. Dabei bleiben wichtige Funktionen der ursprünglichen Biotoptypen erhalten. Der Erhalt dieser Funktionen wird als eingriffsminimierende Maßnahme in der Tabelle 6 erfasst. Im Mittel wird davon ausgegangen, dass diese Flächen zukünftig mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen.

Für die 874 m² großen Maßnahmenflächen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgt eine Anrechnung als Minimierungsmaßnahme. Für diese Maßnahme wird eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 festgelegt. Es wird ein hochwertiger Lebensraum mit einer hohen ökologischen Funktion entwickelt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sowie geringen anthropogenen Beeinträchtigung an den vorhandenen Grünstrukturen werden diese Flächen mit einem Leistungsfaktor von 0,8 berücksichtigt.

Für die Maßnahme stehen insgesamt 874 m² Wiesenfläche die gemäß nachfolgender Tabelle den Baugrundstücken FL 6 bis FL 10 zugeordnet werden.

Tabelle 5 – Zuordnung Minimierungsmaßnahme Wiesenfläche im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Baugrundstück	Flurstücke	Zugeordnete Maßnahmenfläche
FL 6	81	196 m ²
FL 7	81	157 m ²
FL 8	82/1 81	142 m ²
FL 9	82/1	164 m ²
FL 10	82/1	215 m ²

Baugrundstück	Flurstücke	Zugeordnete Maßnahmenfläche
	Gesamt:	874 m ²

Tabelle 6: Eingriffsminimierung auf den Baugrundstückflächen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Minimierung (verbleibender Kompensationswert)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 1				
Baugrundstück FL 1 (Flurstück 60/2, teilweise)	964			361,50
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	964	0,5	0,75	361,50
Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise)	716			268,50
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	663	0,5	0,75	248,63
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	53	0,5	0,75	19,88
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63)	1.095			410,63
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.095	0,5	0,75	410,63
WA 2				
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	367			137,63
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	367	0,5	0,75	137,63
WA 3				
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)	634			394,55
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	634	0,5	0,75	237,75
Minimierung durch Parkanlage (22,4% von 874)	196	1	0,8	156,80
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81)	508			316,10
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	508	0,5	0,75	190,50
Minimierung durch Parkanlage (18% von 874)	157	1	0,8	125,60

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Minimierung (verbleibender Kompensations- wert)	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	460			286,10
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	460	0,5	0,75	172,50
Minimierung durch Parkanlage (16,3 % von 874)	142	1	0,8	113,60
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	526			328,45
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	454	0,5	0,75	170,25
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	72	0,5	0,75	27,00
Minimierung durch Parkanlage (18,7 % von 874)	164	1	0,8	131,20
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	694			432,25
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	694	0,5	0,75	260,25
Minimierung durch Parkanlage (24,6% von 874)	215	1	0,8	172,00
Minimierung in m² KFÄ:				2.935,7

Durch die Herstellung der privaten Gartenflächen und die Ausweisung einer privaten Parkanlage wird der Eingriff um ca. 2.935,70 m² minimiert.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt - aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Entfällt, weil Arten mit großen Raumansprüchen sowie Vorkommen gefährdete Tierpopulationen für das Plangebiet nicht bekannt sind.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Entfällt - abiotische Funktions- und Wertelemente mit besonderer Bedeutung sind für das Plangebiet nicht bekannt bzw. werden aufgrund der Siedlungslage nicht erwartet.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die Planungsabsichten berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Die vorhandenen Gehölze und Gehölzflächen binden die Grundstücke und die Gebäude in die Landschaft ein. Hinsichtlich des Landschaftsbildes entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Biototyp	+ Flächen- versiegelung	+ Funktionsverlust	+ Biotop- beeinträchtigung	- Minimierung	= Flächenäquivalent für Kompensation
WA 1					
Baugrundstück FL 1 (Flurstück 60/2, teilweise)	542,25	723,00	-	361,50	903,75
Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise)	392,63	537,00	-	268,50	661,13
Baugrundstück FL 3 (Flurstück 61/5 teilweise)	236,25	-	-	-	236,25
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63)	552,38	821,25	-	410,63	963,00
WA 2					
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	495,00	275,25	-	137,63	632,63
Baugrundstück FL 5 B (Flurstück 86, teilweise)	407,25	-	-	-	407,25
Baugrundstück FL 5 C (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)	456,00	-	-	-	456,00
WA 3					
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)	583,88	475,50	-	394,55	664,83
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81)	468,00	381,00	-	316,10	532,90
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	423,00	345,00	-	286,10	481,90

Biotoptyp	+ Flächen- versiegelung	+ Funktionsverlust	+ Biotop- beeinträchtigung	- Minimierung	= Flächenäquivalent für Kompensation
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	484,88	394,50	-	328,45	550,93
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	637,88	520,50	-	432,25	726,13
Wegefläche (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)	156,60	-	-	-	156,60
Gesamteingriff in m² KFÄ:					7.373,28

Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **7.373,28 m² KFÄ**.

Tabelle 8: Gesamtumfang des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	+ 5.835,98
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	+ 4.473,00
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	+ 0,000
Eingriffsminimierung	- 2.935,70
Gesamtumfang des Kompensationsbedarfs	7.373,28

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Deshalb werden die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume in der Planzeichnung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Für die Einzelbäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass eine Festlegung des Kompensationsumfangs.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beeinträchtigung von nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützten Bäumen wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee im Landkreis Nordwestmecklenburg gestellt. Die Genehmigung zu Fällung der Stiel-Eiche

wurde erteilt. Da der Baum bereits abgängig ist, ist nach Baumschutzkompensationserlass Punkt 3.1.1 kein Ausgleich erforderlich.

Bei den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen an den Grundstücksgrenzen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Eingriffe in den Wurzelraum sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung von Obstbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt **57 Obstbäume** standortgerechter und einheimischer alter Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung der Obstbäume ist in der Gemarkung Groß Schwansee, Flur 2, gemäß folgender Tabelle vorzunehmen:

Tabelle 9

Baugrundstück	Flurstücke	Anzahl Obstbäume
FL 1	60/2	5
FL 2	61/4	5
FL 3	61/5	5
FL 4	63	5
FL 5A	83	6
FL 5B	86	5
FL 5C	83	5
FL 6	81	5
FL 7	81	4
FL 8	82/1 81	2
FL 9	82/1	4
FL 10	82/1	6
	Gesamt:	57

Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

Durch die Obstbaumpflanzung wird der Siedlungsraum in Bezug auf das Landschaftsbild aufgewertet. Es entsteht ein hochwertiger Biotoyp mit ökologischen Lebensraum- und Verbindungsfunktionen. Durch diese Ausgleichsmaßnahme werden Schutz- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungsgrundlagen (Blütenangebot über einen längeren Zeitraum im Jahresverlauf, Samen, Insekten usw.) geschaffen. Mit dem Wachsen der Obstbäume entstehen Teillebensräume, von denen auch Organismen aus der Umgebung profitieren. Durch die Erhöhung von Strukturvielfalt und Förderung ökologischer Funktionen innerhalb des Plangebietes ergibt sich gegenüber dem vorherrschenden Bestand von Brach- und nicht- oder teilversiegelten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Für diese Maßnahme wird gemäß Anlage 11, Punkt I.5 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 festgelegt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung erhält die Maßnahme einen Leistungsfaktor von 0,9.

2. Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung von mehrreihigen Gehölzhecken

Auf den Baugrundstücken 1 bis 4 sowie 5B und 5C werden insgesamt 825 m² standortgerechte und einheimische Heckenanpflanzungen hergestellt. Die Anpflanzungen sind mehrreihig auszuführen und auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen durchzuführen. Die Pflanzung mehrreihiger Hecken ist auf den jeweiligen Baugrundstücken wie folgt vorzunehmen:

Tabelle 10

Baugrundstück	Flurstücke	Heckenanpflanzung
FL 1	60/2	160 m ²
FL 2	61/4	130 m ²
FL 3	61/5	125 m ²
FL 4	63	150 m ²
FL 5B	86	130 m ²
FL 5C	83	130 m ²
Gesamt:		825 m ²

Für die Heckenanpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten auszuwählen:

Heister-
Sträucher-

Höhe 175/200 cm
125/150 cm.

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*).

Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Ohr-Weide (*Salix aurita*).

Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch mehrreihige Gehölzhecken kann der Siedlungsraum in Bezug auf das Landschaftsbild aufgewertet werden. Es entsteht ein hochwertiger Biotoptyp mit ökologischen Lebensraum- und Verbindungsfunktionen. Durch die flächendeckende Erhöhung von Strukturvielfalt und Förderung ökologischer Funktionen innerhalb des Plangebietes ergibt sich gegenüber dem vorherrschenden Bestand von Brach- Garten- und nicht- oder teilversiegelten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Für diese Maßnahme wird gemäß Anlage 11, Punkt 1.4 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,0 festgelegt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung erhält die Maßnahme einen Leistungsfaktor von 0,5.

3. Ausgleichsmaßnahme - Herstellung extensiver Wiesenflächen

Die ausschließlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Maßnahme werden 577 m² intensiv genutzte Ackerfläche dauerhaft extensiviert.

Für diese Maßnahme wird eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 festgelegt. Es wird ein hochwertiger Lebensraum entwickelt, der die naturräumlichen Funktionen am Standort aufwertet. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Maßnahmenflächen sowie geringen anthropogenen Beeinträchtigung an den vorhandenen Grünstrukturen werden diese Flächen mit einem Leistungsfaktor von 0,9 berücksichtigt.

Für die Maßnahme stehen insgesamt 874 m² Wiesenfläche die gemäß nachfolgender Tabelle den Baugrundstücken FL 6 bis FL 10 zugeordnet werden.

Tabelle 11 – Zuordnung Extensivierung ehemaliger Ackerflächen zu den Baugrundstücken

Baugrundstück	Flurstücke	Kompensation durch extensive Wiesenflächen auf ehemaligen Ackerflächen
FL 6	81	129 m ²
FL 7	81	104 m ²
FL 8	82/1 81	94 m ²
FL 9	82/1	108 m ²
FL 10	82/1	142 m ²
	Gesamt:	577 m²

Externe Kompensationsmaßnahme

Entlang der Straße von Neuenhagen nach Dorf Neuenhagen sind in der Gemarkung Neuenhagen, Flur 1, Flurstück 126 und 252 insgesamt 94

Einzelbäume als Baumreihen anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3-mal verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm herzustellen.

Tabelle 12 – Zuordnung der Baumpflanzungen zu den Baugrundstücken

Baugrundstück	Flurstücke	Kompensation durch Baumpflanzungen
FL 1	60/2	14
FL 2	61/4	9
FL 3	61/5	0
FL 4	63	16
FL 5A	83	11
FL 5B	86	4
FL 5C	83	5
FL 6	81	7
FL 7	81	6
FL 8	82/1 81	6
FL 9	82/1	6
FL 10	82/1	7
Öffentliche Wegefläche	81 82/1 101	3
	Gesamt:	94 Stück

Die Aufwendungen für die zugeordneten Baumpflanzungen sind durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks zu tragen. Ausnahmsweise sind die Anpflanzungen auch an anderen Straßen im Gemeindegebiet zulässig.

Tabelle 13- Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen und verbliebenes Kompensationsdefizit

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
WA 1					
Baugrundstück FL 1 (Flurstück 60/2; teilweise)					903,75
Anpflanzung einer mehrreihigen Gehölzhecke (5 m x 32 m)	160	2	2	0,5	-160,00
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Externe Baumpflanzungen	350	2	2	0,9	

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
(14 Bäume a 25 m ²)					-630,00
Kompensationsdefizit					1,25
Baugrundstück FL 2 (Flurstück 61/4, teilweise)					661,13
Anpflanzung einer mehrreihige Gehölzhecke (5 m x 26 m)	130	2	2	0,5	-130,00
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Externe Baumpflanzungen (9 Bäume a 25 m ²)	225	2	2	0,9	-405,00
Kompensationsdefizit					3,50
Baugrundstück FL 3 (Flurstück 61/5, teilweise)					236,25
Anpflanzung einer mehrreihigen Gehölzhecke (5 m x 25 m)	125	2	2	0,5	-125,00
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Kompensationsdefizit					-1,25
Baugrundstück FL 4 (Flurstück 63)					963,00
Anpflanzung einer mehrreihigen Gehölzhecke (5 m x 30 m)	150,00	2	2	0,5	-150,00
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Externe Baumpflanzungen (16 Bäume a 25 m ²)	400	2	2	0,9	-720,00
Kompensationsdefizit					-19,50
WA 2					
Baugrundstück FL 5 A (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise; Flurstück 101, teilweise)					632,63
Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25 m ²)	150	2	2	0,5	-150,00
Externe Baumpflanzungen (11 Bäume a 25 m ²)	275	2	2	0,9	-495,00
Kompensationsdefizit					-12,37
Baugrundstück FL 5 B (Flurstück 86, teilweise)					407,25
Anpflanzung einer mehrreihigen	130	2	2	0,5	-130,00

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Gehölzhecke (5 m x 26 m)					
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Externe Baumpflanzungen (4 Bäume a 25 m ²)	100	2	2	0,9	-180,00
Kompensationsdefizit					-15,25
Baugrundstück FL 5 C (Flurstück 83, teilweise; Flurstück 86, teilweise)					456,00
Anpflanzung einer mehrreihigen Gehölzhecke (5 m x 26 m)	130	2	2	0,5	-130,00
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-112,50
Externe Baumpflanzungen (5 Bäume a 25 m ²)	125	2	2	0,9	-225,00
Kompensationsdefizit					-11,50
WA 3					
Baugrundstück FL 6 (Flurstück 81, teilweise)					664,83
Anpflanzung von Obstbäumen (5 Stück Bäume a 25 m ²)	125	1	1	0,9	-125,00
Extensivierung von Ackerfläche (22,% von 577 m ²)	129	2	2	0,9	-232,20
Externe Baumpflanzungen (7 Stück Bäume a 25 m ²)	175	2	2	0,9	-315,00
Kompensationsdefizit					5,13
Baugrundstück FL 7 (Flurstück 81)					532,90
Anpflanzung von Obstbäumen (4 Stück Bäume a 25 m ²)	100	1	1	0,9	-90,00
Extensivierung von Ackerfläche (18,% von 577 m ²)	104	2	2	0,9	-187,20
Externe Baumpflanzungen (6 Stück Bäume a 25 m ²)	150	2	2	0,9	-270,00
Kompensationsdefizit					-14,30
Baugrundstück FL 8 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)					481,90

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Anpflanzung von Obstbäumen (2 Bäume a 25 m ²)	50	1	1	0,9	-45,00
Extensivierung von Ackerfläche (16,3% von 577 m ²)	94	2	2	0,9	-169,20
Externe Baumpflanzungen (6 Stück Bäume a 25 m ²)	150	2	2	0,9	-270,00
Kompensationsdefizit					-2,30
Baugrundstück FL 9 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)					550,93
Anpflanzung von Obstbäumen (4 Stück Bäume a 25 m ²)	100	1	1	0,9	-90,00
Extensivierung von Ackerfläche (18,7% von 577 m ²)	108	2	2	0,9	-194,40
Externe Baumpflanzungen (6 Stück Bäume a 25 m ²)	150	2	2	0,9	-270,00
Kompensationsdefizit					-3,47
Baugrundstück FL 10 (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)					726,13
Anpflanzung von Obstbäumen (6 Stück Bäume a 25 m ²)	150	1	1	0,9	-135,00
Extensivierung von Ackerfläche (24,6% von 577 m ²)	142	2	2	0,9	-255,60
Externe Baumpflanzungen (7 Stück Bäume a 25 m ²)	175	2	2	0,9	-315,00
Kompensationsdefizit					20,53
Wegefläche (Flurstück 81, teilweise; Flurstück 82/1, teilweise; Flurstück 101, teilweise)					156,50
Externe Baumpflanzungen (3 Stück Bäume a 25 m ²)	75	2	2	0,9	-135,00
Kompensationsdefizit					21,50
Gesamtumfang der Kompensationmaßnahmen:					7.376,10

Tabelle 14 – Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzung von 57 Obstbäumen (je Einzelbaum = 25 m ² Flächenäquivalent)	1.425	1	1	0,9	1.282,50
2. Anpflanzung mehrreihigen Gehölzhecken	825	2	2	0,5	825,00
3. Extensivierung von Ackerflächen	577	2	2	0,9	1.038,60
4. Externe Anpflanzung von 94 Einzelbäume als Baumreihe (je Einzelbaum = 25 m ² Flächenäquivalent)	2.350	2	2	0,9	4.230,00
Gesamt:					7.376,10

Tabelle 15- Multifunktionale Kompensation

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächen-äquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächen-äquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: - Anpflanzung von Obstbäumen, - Anpflanzung mehrreihige Gehölzhecken, - Extensivierung von Ackerflächen und - Anpflanzung von Einzelbäumen außerhalb des Plangebietes.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 7.373,28 m²	Gesamtflächenäquivalent Planung 7.376,10 m²

Bemerkungen/Erläuterungen

Die erforderlichen Flächenäquivalente für Kompensationsmaßnahmen betragen 7.373,28 m². Die geplanten Maßnahmen erreichen ein Kompensationsflächenäquivalent von 7.376,10 m² KfÄ und liegen damit um 2,82 m² KfÄ über dem bilanzierten Bedarf. Der geplante Eingriff wird mit der Umsetzung der Maßnahmen dementsprechend vollständig ausgeglichen. Die Gemeinde hat die Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzend präzisiert. Die Erkenntnisse aus den Abstimmungsverfahren sind eingeflossen. Die Gemeinde hat neben internen

zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen extern 94 Einzelbäume festgesetzt. Die Absicherung der Standorte für die Anpflanzung der Einzelbäume erfolgt durch die Gemeinde. Die Übernahme von Aufwendungen und Kosten wird durch Vereinbarungen mit den Dritten geregelt. Die Unterlagen werden Gegenstand der Verfahrensdokumentation. Die Gemeinde hat somit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinreichend definiert und sichert die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

4.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind als gärtnerisch genutzte Freifläche anzulegen und zu erhalten.

Das an die Grünfläche auf dem Flurstück 64/2 angrenzende Kleingewässer, das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist, ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kleingewässers sind auszuschließen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Gesamtfläche können Einzel- und Strauchpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste durchgeführt werden.

- Bäume : Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
- Sträucher : Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rosa in Arten und Sorten

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3xv, 16-18 cm

Sträucher: 3xv, 125/150 cm.

Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen außerhalb des Wurzelschutzbereiches der vorhandenen, zu erhaltenden Bäume ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Die Flächen außerhalb dieser Bereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Eine intensive Mahd bzw. Pflege ist nur entlang der Grenze zum Wohngebiet WA 3 in einer Breite von 2 m zulässig.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün dient der Erhaltung der vorhandenen Linden-Baumreihe. Die Grünfläche ist

Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),
 Himbeere (*Rubus idaeus*)
 Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
 Strauch-Rosen in Arten (*Rosa ssp.*),
 Ohr-Weide (*Salix aurita*).

Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

Auf den Baugrundstücken 1- 10 sind insgesamt 57 standortgerechte und einheimische Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Bepflanzung der Obstbäume ist auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen in der Gemarkung Groß Schwansee, Flur 2, wie folgt vorzunehmen:

Baugrundstück	Flurstücke	Anzahl Obstbäume
FL 1	60/2	5
FL 2	61/4	5
FL 3	61/5	5
FL 4	63	5
FL 5A	83	6
FL 5B	86	5
FL 5C	83	5
FL 6	81	5
FL 7	81	4
FL 8	82/1 81	2
FL 9	82/1	4
FL 10	82/1	6
Gesamt:		57

Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Pflaume (*Prunus*) oder Kirsche (*Prunus*) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

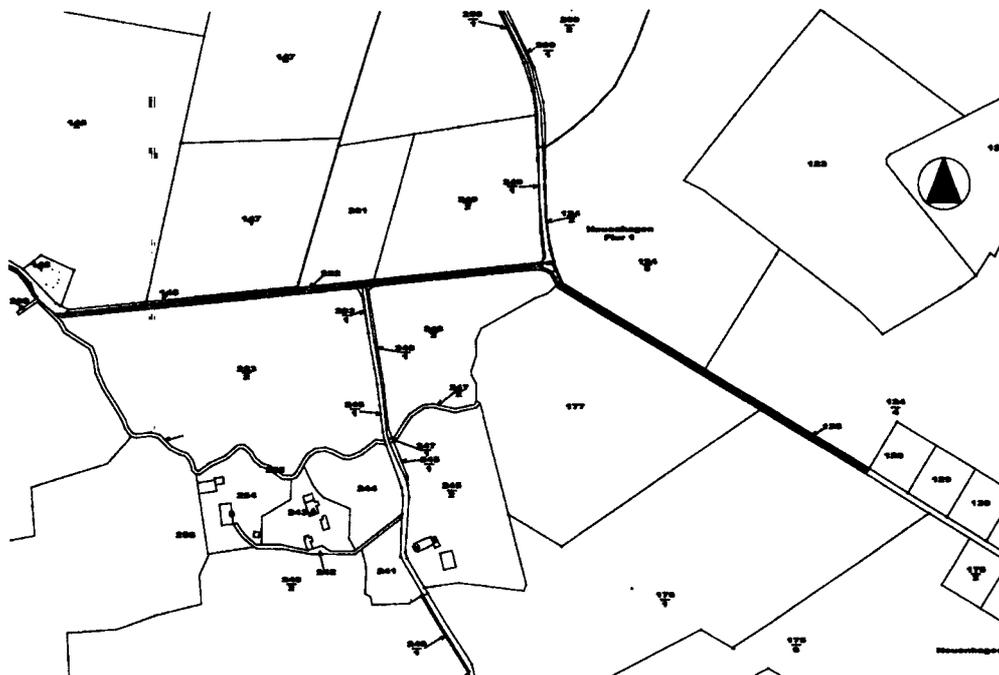
Externe Kompensationsmaßnahme

Entlang der Straße von Neuenhagen nach Dorf Neuenhagen sind in der Gemarkung Neuenhagen, Flur 1, Flurstück 126 und 252 insgesamt 94 Einzelbäume als Baumreihen anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Die

Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3-mal verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm herzustellen. Die Pflanzung der Bäume wird den jeweiligen Baugrundstücken wie folgt zugeordnet:

Baugrundstück	Flurstücke	Baumpflanzungen in Stück
FL 1	60/2	14
FL 2	61/4	9
FL 3	61/5	0
FL 4	63	16
FL 5A	83	11
FL 5B	86	4
FL 5C	83	5
FL 6	81	7
FL 7	81	6
FL 8	82/1	
	81	6
FL 9	82/1	6
FL 10	82/1	7
Öffentliche Wegeflächen	81	
	82/1	3
	101	
	Gesamt:	94 Stück

Die Aufwendungen für die zugeordneten Baumpflanzungen sind durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks zu tragen. Ausnahmsweise sind die Anpflanzungen auch an anderen Straßen im Gemeindegebiet zulässig.



Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt, um die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen

werden entsprechend eingriffsbezogen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.

4.5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Plangebietes nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere im nördlichen und südöstlichen Teil des WA 3 Gebietes sowie im Zusammenhang mit der Errichtung des Teiches für Regenwasser und Löschwasser zu beachten, dass gemäß DIN 18920 bei Grundwasserabsenkungen in der Nähe von Bäumen, die länger als 3 Woche dauern, Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern sind. Bei länger andauernden Bauzeiten sind diese Vorkehrungen ggfs. durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Auslichten der Krone, Verdunstungsschutz) zu ergänzen.

Die Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen dienen dem Schutz des hochwertigen Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt sind Bestandteil des Text Teil B.

Dabei wurden die Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung sowie die Anforderungen an den Gehölzschutz beachtet.

Aufgrund der Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung werden Staudenfluren und Gehölzflächen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Daher wird es erforderlich, eine regelmäßige Mahd auf die Maßnahmenflächen zur Grundstücksgrenze zum WA 3- Gebiet zu beschränken.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichennummer 099-A-10) des Ingenieurbüros Buchheim & Morgner GbR können Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Daher sind insbesondere im nördlichen und südöstlichen Teil des WA 3 Gebietes sowie im Zusammenhang mit der Errichtung des Teiches für Regenwasser und Löschwasser die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Da es sich überwiegend um einen ehemals bebauten Bereich und um bereits bebaute Flächen handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sofern nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, nach § 4 Abs. 3 BauGB, unterrichten, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird sich die Gemeinde Kalkhorst damit beschäftigen. Bisher liegen solche Informationen nicht vor.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfadens zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der Entwicklungspflege umgesetzt wird.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert und durch Minimierungsmaßnahmen gemindert.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen festgesetzt.

Für die erforderliche Abnahme eines gemäß 18 § Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützten Baumes wurde ein Ausnahmeantrag gestellt. Die Genehmigung zu Fällung der Eiche wurde erteilt. Da der Baum bereits abgängig ist, ist nach Baumschutzkompensationserlass Punkt 3.1.1 kein Ausgleich erforderlich.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 – Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05. November 2013.

Kalkhorst, den *17.07.2014*

[Handwritten Signature]
N e r c k
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst
für das Gebiet Ortslage Klein Schwansee**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet Ortslage Klein Schwansee zur Regelung des Bestandes und für die Schaffung von planungsrechtlichen Regelungen für eine Neubebauung im Ortsteil Klein Schwansee auf.

Die Planungsziele für den Ortsteil Klein Schwansee bestehen darin, den Bestand an baulichen Anlagen zu regeln. Eine Lückenbebauung ist für den Bereich nördlich der Straße Am Hof vorgesehen. Im südlichen Bereich der Ortslage ist eine ergänzende Bebauung auch vorgesehen. Die naturräumliche Begrenzung durch die Baumreihe im Südosten der Ortslage soll dabei nicht überschritten werden. Es ist eine dorftypische Siedlungsbebauung in Form von eingeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die straßenbegleitenden Bauungsstrukturen sollen ergänzt werden.

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird der vor Ort vorherrschende Charakter der Bebauung berücksichtigt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in das städtebauliche Konzept integriert und zum Erhalt festgesetzt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden innerhalb des Plangebietes Flächen zur Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens (private Anlage), das gleichzeitig das gereinigte Schmutzwasser aufnimmt und zur Löschwasserversorgung dient, berücksichtigt.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im zweistufigen regulären Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung auf.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	09.02.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	30.08.2010
bis	30.09.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	08.09.2010
Beschluss über den Entwurf/ Auslegungsbeschluss	08.02.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	

vom	04.04.2011
bis	05.05.2011
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	07.04.2011
Beschluss über den erneuten Entwurf/ erneuter Auslegungsbeschluss	30.06.2011
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	15.08.2011
bis	16.09.2011
erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	06.09.2011
Abwägungsbeschluss	30.06.2011 und 08.11.2011
Satzungsbeschluss	05.11.2013

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Gutachterbüro Bauer eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Standortes vorgenommen. Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der un bebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Durch den Gutachter empfohlene Maßnahmen wurden geprüft. Im Umweltbericht wurde dargelegt, inwiefern eine Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt.

Ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow) wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erstellt und für die Satzung genutzt.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura-2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Mit der geplanten Bebauung auf derzeit un bebauten Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Geplante Maßnahmen für die Kompensation wurden innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der geplante Eingriff wird mit der Umsetzung der Maßnahmen vollständig

ausgeglichen. Die Gemeinde hat somit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinreichend definiert und sichert die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die erforderliche Abnahme eines gemäß §18 Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützten Baumes wurde ein Ausnahmeantrag gestellt. Die Genehmigung zu Fällung der Eiche wurde erteilt. Da der Baum bereits abgängig ist, ist nach Baumschutzkompensationserlass Punkt 3.1.1 kein Ausgleich erforderlich.

Die notwendigen Maßnahmen zur Grünordnung, zum Artenschutz sowie zum Waldabstand wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Auf Grund der Lage des Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.

Die Auswirkungen des Verkehrs, der durch das Bebauungsplangebiet zusätzlich induziert wird, werden als hinnehmbar beurteilt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde eine Stellungnahme zum Entwurf abgegeben. Diese beinhaltet Anregungen und Hinweise zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, zur Änderung der Geltungsbereichsgrenzen während des Planverfahrens, zum städtebaulichen Bestand, zur Berücksichtigung der übergeordneten Planungen, zur Ablehnung weiterer Bauflächen in Klein Schwansee, keine ausreichende verkehrliche Anbindung, keine ausreichende Entsorgung des Abwassers, unverhältnismäßiger Eingriff in den Naturhaushalt, kein Wohnbedarf, keine ausreichende Löschwasserbereitstellung in Klein Schwansee. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der Abwägung geprüft. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen waren zum Teil nicht zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf die Begrenzung der neuen Bebauungsmöglichkeiten wurde die Festsetzung der Höchstanzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

- Dem Hinweis auf Lebensraum von mindestens 2 Eulenpaaren wurde nachgegangen. Eulenvorkommen wurde durch den Gutachter nicht bestätigt. Die Begründung wurde ergänzt.

- Die Gemeinde verfügt über ein Gesamtkonzept für die Einwohnerentwicklung und Prognose, auf welcher die Entwicklung vorbereitet wird.

- In Bezug auf umweltrelevante Belange findet eine Überprüfung im Rahmen des Umweltberichtes statt.

- In Bezug auf die Abwasserentsorgung werden unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Struktur ortsübliche Entsorgungsmöglichkeiten für anfallendes Oberflächenwasser und Schmutzwasser getroffen.

- Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gewährleistet. Dies wird in der Begründung entsprechend dargelegt. Mittlerweile ist die zugehörige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt wurde, wirksam.

5.2 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

- forderte den Nachweis für den Abfluss/ die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers war nachzuweisen. Ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserableitung wurde erstellt. Die entsprechenden Ausführungen und Vorschläge des Ingenieurbüros Zimmer wurden in die Begründung aufgenommen. Festsetzungen wurden getroffen. Weiterhin erfolgt eine vertragliche Sicherung.
- Die Anforderungen des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes auf dem Flurstück 64/2 wurden beachtet (Festsetzung erfolgte).
- Die Allee an der Straße "Am Hof" wurde nicht berührt.
- Dem Antrag gemäß § 18 NatSchAG M-V für die erforderliche Abnahme eines geschützten Baumes wurde stattgegeben.
- Sonstige Belange des Baumschutzes wurden beachtet.
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde während des Planverfahrens überarbeitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden geändert; sowohl innerhalb des Plangebietes wurden Maßnahmen festgesetzt als auch außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Eine Klarstellung zu Abrissarbeiten und zu Aufwertungsmaßnahmen wurde geführt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung aufgeführt. Aussagen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wurden getroffen.
- Hinweise und Anregungen zu einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden überwiegend berücksichtigt.

5.3 Der Zweckverband

- forderte den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung.
- Ausführungen zur Ver- und Entsorgung wurden in der Begründung vorgenommen.
- Ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserableitung wurde erstellt. Die Begründung enthält entsprechende Ausführungen und Vorschläge des Ingenieurbüros Zimmer. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Weiterhin erfolgt eine vertragliche Sicherung.
- Die Kapazität des Löschwassers aus dem vorhandenen Unterflurhydranten ist durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken zu ergänzen, so dass die vorzuhaltende Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen ist.

5.4 Die Hinweise und Anregungen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen zu den Belangen der Erschließung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung sind vertragliche Regelungen zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließungsträger abzuschließen.

5.5 Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege

- teilte mit, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Baudenkmale berührt sind. Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.6 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung

- forderte einen Nachweis für den Eigenbedarf der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Kalkhorst im Rahmen der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Gemeinde hat sich damit auseinandergesetzt und eine entsprechende Bezifferung in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 aufgenommen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit.

5.7 Das Forstamt machte die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Mindestabstandes von baulichen Anlagen zum Wald von 30m geltend. Der Waldabstand gemäß Landeswaldgesetz M-V von 30m wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

men. Für die Grundstücke nördlich der Straße "Am Hof" wurde der mit der bestehenden Bebauung geprägte Waldabstand für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt, welcher den Mindestabstand von 30m unterschreitet. Ansonsten hat die Gemeinde den Waldabstand von 30m mit den weiteren Festsetzungen beachtet. Den Anforderungen der Forst wurde Rechnung getragen. Das Forstamt stimmte dem erneuten Entwurf zu.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend bereits bebaute Flächen und ein ehemals bebauter Befeich in der Ortslage Klein Schwansee beplant. Anthropogene Vorbelastungen bestehen.

Damit wird einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Alternativstandorte könnten diesen Vorteil kaum aufweisen. Daher wurde von einer Betrachtung von Alternativstandorten abgesehen.

Kalkhorst, den

17.07. 2014

Neick

Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Gemeinde Kalkhorst