



**Gemeinde Bibow**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**B - Plan Nr. 1**  
**"Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"**

**BEGRÜNDUNG**

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

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

Die Lage des Dorfes in einer landschaftlich reizvollen Umgebung macht Hasenwinkel zu einem attraktiven und begehrten Wohnstandort. Die Zielstellung des Bebauungsplanes bestand darin, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Dorfes zu schaffen. Durch die Errichtung interessanter und architektonisch hochwertiger Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken möchte die Gemeinde eine brachliegende Fläche qualitativ aufwerten und ihren Ort noch attraktiver machen.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf brachliegenden Freiflächen in Ortsrandlage, die in Teilen früher als Sportplatz genutzt wurden. Durch die geplante Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht direkt in Anspruch genommen.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft durch die zusätzlichen Versiegelungen und die Rodung eines geschützten Baumes stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

Da das Plangebiet bereits an drei Seiten Störfaktoren durch die vorhandene Bebauung und die vorbeiführende Landesstraße aufweist, unterliegt das Plangebiet bereits den Einflüssen in den Wirkzonen 1 und 2 bestehenden Störfaktoren, so dass durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen mittelbaren Eingriffe anrechenbar sind.

Die Kompensation der direkten Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebietes standen keine geeigneten Flächen zur Kompensation zur Verfügung.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

*. Im Ortsteil Neuhof ist auf einer gemeindeeigenen Fläche eine Obstwiese zu entwickeln sowie eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen.*

*. als Ausgleich für den zu rodenden geschützten Baum ist außerhalb des Plangebietes ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten*

Die Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plan ist festgesetzt, dass die geplante Erschließungsstraße in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden ist.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Da sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin- Neukloster“ befand, wurde das Plangebiet im Zuge des Planverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgelöst. Dieses wurde mit der Verordnung der Landrätin vom 22.12.2010 bekannt gemacht.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

### **2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 30.01.2009 bis zum 03.03.2009) gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 15.01.2009 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretung am 20.08.2009 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (26.10. 2009 – 23.11.2009) ging eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren teilweise berücksichtigt wurden.

### **2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 22.10.2009 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren größtenteils berücksichtigt wurden.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt. Der überarbeitete Entwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 18.03.2010 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.*

**2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (07.05.2010 – 09.06.2010) ging eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren teilweise berücksichtigt wurden.

**2.6 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 03.05.2010 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 07.10.2010 entsprechend des Abwägungsergebnisses größtenteils berücksichtigt wurden. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

**3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende aufgestellte Bebauungsplan ist der einzige verbindliche Bauleitplan der Gemeinde zur Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb des Gemeindegebietes überhaupt.

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Bibow nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie der mangelnden Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zur Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative.

Die vorgesehene Planung stellt eine attraktive und qualitativ aufwertende Nutzung einer bislang brachliegenden Freifläche in Ortsrandlage dar, die auch aus umweltplanerischer Sicht vertretbar ist. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst. Mit den festgesetzten Baufeldern orientiert sich die geplante Bebauung an der Bestandsbebauung in Hasenwinkel und berücksichtigt die geforderten Waldabstände sowie einen aus Immissionsschutzgründen bedingten Abstand zur Landesstraße.

Bibow, den

07.10.2010



  
Bürgermeister

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsanlagen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8. Natur- und Landschaftsschutz
9. Immissionsschutz
10. Altlasten- und Abfallwirtschaft
11. Bodendenkmale
12. Geodätische Vermessungsmarken

### **Teil II**

#### **Umweltbericht**

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### **Teil III**

#### **Anlagen**

1. Bestandsplan – Biotoptypen
2. Wirkzonenplan
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Hasenwinkel ist ein kleiner Ort der Gemeinde Bibow und wird durch das Schloss dominiert. Als eines der besten Tagungs- und Schulungshotels Deutschlands ist es für die Gemeinde von großer wirtschaftlicher Bedeutung und macht Hasenwinkel weit über die Grenzen Mecklenburgs bekannt.

Die schöne Lage des Ortes in einer landschaftlichen reizvollen Umgebung macht Hasenwinkel zu einem attraktiven und begehrten Wohnstandort. Die Nähe zum Schloss nutzend möchte die Gemeinde ihren Ort durch interessante und hochwertige Architektur auf großzügigen Grundstücken noch attraktiver machen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Dorfes geschaffen. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst.

Mit den festgesetzten Baugrenzen orientiert sich die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung in Hasenwinkel und berücksichtigt die geforderten Waldabstände sowie einen aus Immissionsschutzgründen bedingten Abstand zur Landesstraße.

Der B-Plan wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die vorliegende Planung deckt sich im Wesentlichen mit der Wohnbauflächenausweisung des FNP. Die konkrete Abgrenzung zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche im FNP kann erst mit der jetzt vorliegenden Planung erfolgen. Der erkennbare Grundsatz einer einreihigen Bebauung entlang der Landesstraße wird mit dem B-Plan rechtsverbindlich umgesetzt.

In einer künftigen F-Plan-Änderung wird der Grenzbereich zwischen Wohnen und Grün aktualisiert und die Zweckbestimmung der Grünfläche als Sportplatz aus der Planung genommen.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.1	Bebaubare Fläche nach GRZ	1.794,00	23,18
1.2	Grundstücksflächen unbebaut	5.382,00	69,52
1.3	Privater Wohnweg	565,00	7,30
Gesamtfläche des Plangebietes		7.741,00	100,00

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Kartengrundlage sind Vermessung, Flurkarten und Luftbilder aus dem GIS.

### **3. Geltungsbereich**

Plangebiet:                    Gemeinde                    Bibow  
   Gemarkung                Bibow  
   Flur 2

Plangeltungsbereich:      Flurstück 12/6, und Teilflächen der Flurstücke 11/1, 13 u. 14.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch die Straße „Am Schlosspark“
Im Nordosten	vorhandene Wohnbebauung
Im Südosten	durch eine Grünlandfläche
Im Südwesten	vorhandene Wohnbebauung, Wald

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4. Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die ausgewiesenen Flächen sind an der geplanten Nutzung orientiert.

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und mit dem Ziel an der Ortsrandlage eine brachliegende Fläche qualitativ aufzuwerten und attraktive Wohngrundstücke für eine weitere Entwicklung des Dorfes bereitzustellen.

Das das Planungsziel der Gemeinde darin besteht Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung zur Lückenschließung innerhalb der Ortslage zu schaffen, werden bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch

- die Grundflächenzahl
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und
- die max. Gebäudehöhe

bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 wird dem Planungsziel einer offenen Bebauung auf großen Grundstücken Rechnung getragen.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

*untere Bezugspunkt*            als die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes,  
hier der Landesstraße „Am Schlosspark“

*obere Bezugspunkt:*            als die maximale Gebäudehöhe, d.h.  
- die oberste Dachbegrenzungskante,  
- bei Zelt- und Turmdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt,  
- die oberste Außenwandkante bei Attikaausbildung

Durch die geplante Bebauung erfolgt keine Verstellung der Hauptsichtachse des Schlosses zum See. Die Hauptsichtachse tangiert lediglich den östlichen Bereich des B-Planes und wird durch die geplante Bebauung nicht weiter beeinträchtigt.

Die Sichtachse der Gutsanlage zum See wird schon im Bestand durch die bereits vorhandene Bebauung und die vorhandene straßenbegleitende Bepflanzung mit Nadelbäumen beeinträchtigt.

Um Einschränkungen im weiteren Sichtfeld zu vermeiden wird die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt und nur die Errichtung freistehender Einzelhäuser zugelassen.

Die so festgesetzte Gebäudehöhe ist wesentlich niedriger als die vorhandene blickdichte Baumreihe. Diese wird im Zuge der Realisierung der Planung abgenommen, so dass sich die Sichtverhältnisse verbessern.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Auf den Grundstücken sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der seeseitigen Baugrenze und deren Flucht und der seeseitigen Plangebietsgrenze unzulässig.

#### **5. Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L 031. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen privaten Wohnweg, der innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße anbindet.

Der Wohnweg mit einer Wendemöglichkeit für PKW und Kleintransporter wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche entsprechend den zu erwartenden Belastungen ausgebildet.

Entlang der Landesstraße L031 verläuft der Radweg „Hamburg-Rügen“. Ein entsprechender separater Radweg auf dem öffentlichen Straßengrundstück ist in Planung.

#### **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Maßnahmen zur verkehrstechnischen Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden durch einen Erschließungsträger erbracht. Die Sicherstellung erfolgt durch Abschluss eines Erschließungsvertrages durch die Gemeinde.

##### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 erfolgen. Zur Zeit verläuft die Leitung im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße. Im Zuge der Erschließung der Grundstücke wird die vorhandene Wasserleitung in den Bereich der Wohnstraße umverlegt.

##### Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bibower Sees. Der Löschwasserbedarf wird durch Entnahme aus dem Bibower See sichergestellt. Eine öffentliche Zufahrt befindet sich innerhalb der Ortslage südöstlich des Plangebietes. Die max. Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 250 m.

#### Regenwasserableitung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern. Örtliche Aufschlüsse zeigen, dass im Plangebiet geeignete sandige Böden anstehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann über Sickerbrunnen, Drainagen u.ä. erfolgen. Die geplante Größe der Grundstücke von über 1000 m<sup>2</sup> ist dafür eine gute Voraussetzung. Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren besonders hinsichtlich der Nachbargrundstücke auszuschließen sind. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist durch den Bauherren im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Die Nutzung als Brauchwasser verringert die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers.

#### Schmutzwasserableitung

Für die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke ist eine Neuverlegung eines Sammlers in dem geplanten Wohnweg vorgesehen. Die Einbindung in das öffentliche Netz erfolgt dann in Höhe Am Schlosspark 11. Die Planungen und Anschlüsse werden mit dem Zweckverband abgestimmt.

#### Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Plangebiet gesichert. Im Plangebiet befindet sich eine Leitung der WEMAG AG. Diese befindet sich im Bereich des geplanten Wohnweges. Bei allen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die geforderten Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten.

Zu konkreten Bauvorhaben sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Baubeginn, die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand einzuholen.

Während der Bauausführung sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) schriftlich anzuzeigen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist. Vor Baubeginn hat sich der Bauausführende Informationen über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren.

Bei der Planung von neu anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind die entsprechenden Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) zu beachten.

## **7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Über den privaten Wohnweg werden die anliegenden Wohngrundstücke im Plangebiet erschlossen. Zu Gunsten dieser Grundstücke wird diese Fläche als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandene Trinkwasserleitung dient der Versorgung des bestehenden Wohngrundstücks (Flurstück 12/3 und 12/5). Nach Umverlegung der Trinkwasserleitung in den privaten Wohnweg sowie für das vorhandene Telekomkabel in diesem Bereich wird zur Sicherung der Versorgungsanlagen für das südliche Teilstück eine Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück Nr. 2/8 wird eine Fläche mit Rechten als Wanderweg für die Öffentlichkeit sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Damit werden diese Flächen vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Die Sicherung der Rechte zur Nutzung der Fläche durch die Anlieger hat durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder durch Baulast zu erfolgen.

## **8. Natur- und Landschaftsschutz**

### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“. Im Zuge des Planverfahrens wurde ein Antrag auf Herauslösung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Mit der Verordnung der Landrätin vom 22.12.2010, bekannt gemacht im Nordwestblick am 04.01.2011 wurde das Plangebiet Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgenommen.

### Waldabstände

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Diese sind im Plan dargestellt. Ebenso ist der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstandsbereich von 30 m, gemessen von der Waldgrenze, gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung mit Wohngebäuden unzulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ohne Aufenthaltsräumen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird im Waldabstandsbereich zugelassen.

Eine entsprechende Genehmigung wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 30.11.2009 erteilt.

## **9. Immissionsschutz**

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine nach BImSchG genehmigte und unter Bestandsschutz stehende Anlagen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung nach DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

## **10. Altlasten / Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche

Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie des

Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Im Falle einer Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastungen darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Hierfür wird ein Sammelstellplatz für Abfallbehälter im Anbindebereich des Wohnweges an die Dorfstraße ausgewiesen.

## **11. Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind lt. den Angaben aus dem GIS keine Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **12. Geodätische Vermessungsmarken**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach §7 des Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zum Schutz der Marken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

## Teil II

### Umweltbericht

nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### 1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Bibow beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
- Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine geplante Erschließungsstraße, die von der tangierenden L 031 abbiegt.
- Das innerhalb der Ortslage gelegene Plangebiet wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
  - Brachliegende Freiflächen, die in Teilen früher als Sportplatz genutzt wurde.
  - An der östlichen Seite des Plangebietes entstanden landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben erforderlich waren.

Die Planung beinhaltet die Entwicklung als Wohnstandort für Einzelgrundstücke.

An der östlichen und westlichen Seite des Plangebietes schließen sich bereits Einzelgrundstücke an.

#### 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Planung sieht die Entwicklung als Wohnstandort für Einzelgrundstücke vor.

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>ca. 7.741 m<sup>2</sup></b>
Geplante GRZ	0,25
Bebaute Flächen	1.794 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	565 m <sup>2</sup>
Gartenflächen	5.382 m <sup>2</sup>

#### 1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

##### „Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibow“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als  
. Wohngebiet

**Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**  
*Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.*

### **„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“**

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“
- Überplant wird eine ehemalige öffentliche Grünfläche innerhalb der Dorflage.
- Konkrete Entwicklungsziele der Raumordnung liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Kein Vorranggebiet Naturschutz oder Vorbehaltsgebiet Naturschutz
- Überplant wird eine Außenbereichsfläche im Landschaftsschutzgebiet.

#### ***Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes***

*Alternativ-Standorte standen nicht zur Verfügung.*

*Im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung ist im Parallelverfahren das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszulösen.*

### **Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern**

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind.
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen  
50 m breiter Gewässerschutzstreifen = geschützt gem. § 29 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern.

#### ***Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes***

*Der Gewässerschutzstreifen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.*

*Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens.*

*Die Rodung eines geschützten Baumes ist nicht zu vermeiden. Der Ausgleich erfolgt im Zusammenhang mit den weiteren Kompensationsmaßnahmen.*

### **Nationale und internationale Schutzgebiete**

- Das Gebiet ist Bestandteil des festgesetzten Großschutzgebietes „Naturpark Sternberger Seenland und war Teil des Landschaftsschutzgebietes Seengebiet Warin-Neukloster. Mit der Verordnung der Landrätin vom 22.12.2010, bekannt gemacht im Nordwestblick am 04.01.2011 wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgenommen:  
Gemeinde Bibow, Gemarkung Bibow, Flur 2  
Flurstück 12/6 vollständig sowie die Flurstücke 11/1, 13 und 14 teilweise.

## **2.0 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Innerhalb des Plangebietes bestimmen brachliegende Grünflächen eines ehemaligen Sportplatzes das Landschaftsbild. Im Randbereich des Plangebietes entstand eine Strauchhecke, die zur Kompensation für Straßenbauvorhaben im Gemeindegebiet Bibow festgesetzt wurde.
- . Bebaute Einzelgrundstücke befinden sich entlang der Straße am Schloßpark, der klassifizierten L 031, die nordwestlich das Plangebiet begrenzt.
- . An der Ostseite des Plangebietes schließen sich intensiv bewirtschaftete Grundstücks- und Gartenflächen an.
- . Südlich des Plangebietes erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Bibow See mit Wiesen, Weiden und Waldbestand.



Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

**BESTAND: LRP M-V <sup>1)</sup> = Uferzone am Bibow See**

- . Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen
- . Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit

**Bibow See**

- . Bedeutender See mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus

. Innerhalb des Plangebietes, sowie in östlicher und westlicher Richtung angrenzend, dominieren siedlungstypische Biotopformen der bebauten Grundstücke.

. Außerhalb des Plangebietes, im Uferbereich des Bibow Sees, erstrecken sich naturnahe Feuchtlebensräume mit Gebüschgruppen, Bruchwald und Feuchtwiesen,  
**Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad:**

**Plangebiet: Von geringer Bedeutung**

**Uferbereich des Bibow Sees: Von besonderer Bedeutung**

**PLANUNG:** - Das GLP WM <sup>1)</sup> weist als Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen folgendes aus:

Uferbereich des Bibow See = ungestörte Naturentwicklung von Uferabschnitten mit einer natürlichen Uferstruktur

= Sicherung der Rastplatzfunktionen weiterer Rastgebiete

Bibow See = Biotopverbundbereich im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG in der Seenlandschaft Neukloster-Warin mit Brühler Mühlenbach und Zuflüssen.

- Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen infolge der Bebauungen und den damit verbundenen Umweltauswirkungen.

Mit den Neuversiegelungen sind Beeinträchtigungen der Lebensräume, des Bodens und Wasserhaushaltes sowie des gesamten Naturhaushaltes verbunden.

Eine Beeinträchtigung der Rastplatzfunktion ist nicht wahrscheinlich, da sich das Plangebiet oberhalb der Feuchtwiesen zwischen bereits vorhandenen Bebauungen erstreckt und demgemäß kaum als Rastplatz in Frage kommt.

Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die bestehenden

Nutzungsformen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.

**Erhebliche Umweltauswirkungen**

*Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes*

- o Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- o Auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Boden:

**BESTAND: GLP WM <sup>1)</sup> - Bodenpotentiale**

= Grundwasserbestimmte Sande

= Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

. Bedingt durch die frühere Nutzungsform als Sportplatz ist im Plangebiet von überprägtem Naturboden auszugehen.

- Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**
- PLANUNG: - Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung verbunden.  
Geplant Neuversiegelungen = 2.359 m<sup>2</sup>
- Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen nicht.  
Es wird eingeschätzt, dass von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Bodenpotential durch das Bauvorhaben auszugehen ist.  
**Erhebliche Umweltauswirkungen**

Grundwasser- und Oberflächenwasser

- BESTAND: **GLP WM<sup>1)</sup> - Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit**  
. Auf Grund der vorangegangenen Nutzungsformen ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation im Plangebiet auszugehen.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung**
- PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die neuen Versiegelungen anzunehmen.  
Neuversiegelungen = 2.359 m<sup>2</sup>
- Geomorphologische Geländeänderungen, die Einfluss auf das Grundwasserentstehen haben, sind nicht mit dem Planvorhaben verbunden.  
**Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen**

Klima / Luft:

- BESTAND: **GLP WM<sup>1)</sup> = Niederschlagsnormaler Bereich**  
. Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch die nahe Straßenlage und die versiegelten Flächen in den angrenzenden bebauten Bereichen.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung**
- PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.  
- Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.  
**Weniger erhebliche Umweltauswirkungen**

Landschaft

- BESTAND: **GLP WM<sup>1)</sup> - Landschaftsbild**  
= Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
- . Plangebiet = durch anthropogene Strukturen überprägter Landschaftsbildbereich im Randbereich der Ortslage.  
. Landschaftsbildprägend sind die Uferzonen des Bibow Sees mit ihrem ausgeprägten Schilfgürtel, den Wiesen und Waldarealen.  
**Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart**  
**Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung**  
**Außerhalb des Plangebietes: Von besonderer Bedeutung**
- PLANUNG: - Das Planungsvorhaben sieht in der Planung eine Entwicklung als Wohngebiet mit 4 Einzelgrundstücken vor, wobei jeweils an die bereits bestehenden bebauten
- Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Anlage der geplanten Einzelgrundstücke mit ihren Zier- und Nutzgärten.  
**Erhebliche Umweltauswirkungen**

- Kultur und Sachgüter - Hervorzuheben ist die ländliche, weiträumige Parkanlage nördlich des Plangebietes mit dem ehemaligen Gutshaus.

### Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

- BESTAND:** Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer stark anthropogen geprägten Grünfläche, sind auf Grund der Lage und der unterschiedlichen Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten. Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Nutzungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.
- PLANUNG:** Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen. Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von erheblichen bis weniger erheblichen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß sind auch die indirekten Wirkungsformen als nicht wesentlich anzusehen.  
***Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

### **3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes baut auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen auf. Zur Entwicklung des Gebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern entlang der L 031, Am Schlosspark, geplant.

**Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft durch die zusätzlichen Versiegelungen und die Rodung eines geschützten Baumes stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 und § 26 Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.**

- Auf den nicht versiegelten Flächen innerhalb der Wohnbauflächen entstehen Zier- und Nutzgarten, die eine, wenn auch eingeschränkte, Wertigkeit aufweisen und als kompensationsmindernde Maßnahme in diesen Siedlungsgebiet angerechnet werden.

#### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs -Ausgleichsermittlung**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

#### **Unmittelbare Eingriffe**

##### **EINGRIFFSFLÄCHEN**

**Hinweis:** Es wird festgesetzt, dass Überschreitungen der GRZ in den Nebenanlagen nicht zugelassen sind.

<b>Eingriffe</b>	
Gesamtfläche: 7.741 m <sup>2</sup>	GRZ 0,25
Versiegelungen	1.794 m <sup>2</sup>
Teilversiegelungen	565 m <sup>2</sup>
Funktionsverlust	5.382 m <sup>2</sup>

Betroffene Biotope: ruderale Pionierflur, Strauchhecke, Siedlungshecke  
Art des Konfliktes: Versiegelung und Funktionsverlust von Biotopflächen mit allgemeiner Bedeutung  
· Eingriff gem. des § 12 des NatSchAG von M-V  
· Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig,  
Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

**Rodung eines gem. § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes**

Pappel                      Stammumfang: 1,32 m

Ausgleich gemäß des Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern:  
**Neupflanzung 1 Stück einheimischer Laubbaum**

**Mittelbare Eingriffe**

Das Plangebiet weist an drei Seiten bereits Störfaktoren durch die vorhandene Bebauung und die vorbeiführende Landesstraße auf.

Wie im beiliegenden Wirkzonenplan dargestellt, unterliegt das Plangebiet bereits den Einflüssen in den Wirkzonen 1 und 2 der bestehenden Störfaktoren, so dass durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen mittelbaren Eingriffe anrechenbar sind.

Gem. dem Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 12 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. In Anspruch genommen werden Biotopflächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume der Stufe 2 werden in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist. Dem gemäß wurden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die Betroffenheit des landschaftlichen Freiraumes ausgewiesen.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Für die Bewertung der ruderalen Pionierflur wurde nur der untere Wert angesetzt, da auf Grund der frühen Nutzungsform die Vegetationsdecke noch wenig ausgeprägt erscheint.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der Abstand zu Störquellen bis 50 Meter, so dass in Teilen ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“  
der Gemeinde Bibow**

**Rechenschema:**

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x  
Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biotoptyp	Fläche m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelungsfaktor	Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>							
Ruderales Pionierflur							
. Funktionsverlust	4932	2	2	0	0,75	1,5	7.398,00
. Versiegelung	1794	2	2	0,5	0,75	1,875	3.363,75
. Teilversiegelung	565	2	2	0,2	0,75	0,65	932,25
Fichtenhecke							
. Funktionsverlust	270	0	0,5	0	0,75	0,375	101,25
Jüngere Strauchhecke							
. Funktionsverlust	180	2	4	0	0,75	3,0	540,00
	7741						
<b>Kompensationsbedarf Flächenäquivalent</b>							<b>12.335,25</b>
<b>GESAMT</b>							<b>12.335,25</b>

**Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 12.335,25 m²**

Zur Minimierung der Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:

. Gestaltung und Anlage von Zier- und Nutzgärten = 5.382 m²

Biotoptyp	Fläche m²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m²
<b>Kompensationsmindernde Maßnahmen</b>				
Garten	5.382	0,00	0,50	2.691,00
<b>Flächenäquivalent</b>				<b>2.691,00</b>

Innerhalb des Plangebietes standen keine geeigneten Flächen zur Kompensation zur Verfügung. Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- In der Gemeinde Neuhof ist auf einer gemeindeeigenen Fläche eine Obstwiese zu entwickeln.
- Die vorhandenen Fundamente eines früheren Gebäudes sind abzutragen und zu entsiegeln.
- Die Flächen sind mit gebietseigenem Saatgut für eine extensive Wiesenentwicklung anzusäen.
- Zum Schutz der Bäume ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzufassen.
- Die Flächen sind mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von ca. 100 m² pro Baum erreicht wird. Der im südlichen Teil vorhandene Baumbestand ist in das Konzept einzubeziehen, so dass sich in der Gesamtheit die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume reduziert.

Obstbäume: Obsthochstämmen, 12-14 cm Stammumfang

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“  
der Gemeinde Bibow**

Arten: In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche  
 Flächengröße: 4.750 m<sup>2</sup>  
 Anzahl: 40 Stück Obstbäume  
 Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September  
 Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Zur Kompensation der Eingriffe ist außerhalb des Plangebietes, auf der gemeindeeigenen Fläche in Neuhoof, Flur 1, Flurstück 83/2, entlang der südlichen Flurstücksgrenze eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: sh. Anlage 3  
 Flächengröße: 85 lfm x 5 m Breite = 425 m<sup>2</sup>  
 Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe  
 Holunder, Weißdorn, Schneeball  
 Bäume: Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn  
 Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm  
 Bäume: 150-175 cm  
 Pflanzabstände: 1,0 x 1,5 m

Hinweis: Der Kompensationsmaßnahme wurde eine höhere Kompensationswertzahl zugeordnet, da die Flächen zuvor zu entsiegeln sind.

**Rechenschema:**

*Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)*

Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
<b>Geplante Maßnahmen zur Kompensation</b>						
Flächen mit bindungen ur Bepflanzung						
Heckenpflanzung	425	2	2,5	0,75	1,875	796,88
Obstwiese	4750	2	2,5	0,75	1,875	8.906,25
<b>Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent</b>						
<b>GESAMT</b>						<b>9.703,13</b>

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
	<b>2.691,00 m<sup>2</sup></b>	<b>9.703,13 m<sup>2</sup></b>
<b>12.335,25 m<sup>2</sup></b>	<b>12.394,13 m<sup>2</sup></b>	

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

#### **4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

##### Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

- . Die geplanten Grundstücke werden konzentriert entlang der Dorfstraße angeordnet, so dass sich die geplante Bebauungen zwischen den bereits bebauten Grundstücken entlang der L 031 erstreckt.
- . Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:
  - Entwicklung von neuen Lebensräumen und positive Einflussnahme auf das Landschaftsbild durch die geplante Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes.
  - Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

##### Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

- . Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzungsform als Grünfläche erhalten bleibt.

#### **5.0 Technische Verfahren**

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.

Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt werden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

#### **6.0 Monitoring**

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebietes im Außenbereich der Ortslage Bibow.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### **7.0 Zusammenfassung**

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits anthropogen geprägt und auf Grund ihrer Vorbelastungen im Wesentlichen als unempfindlich einzustufen sind.

Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht direkt in Anspruch genommen.

##### **Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:**

- . Verlust von Teillebensräumen im bereits erschlossenen Siedlungsbereich.
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“  
der Gemeinde Bibow**

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann nicht innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Als Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer Obstwiese außerhalb des Plangebietes geplant.  
Als Ausgleich für die Rodung des geschützten Baumes ist ein einheimischer Laubbaum außerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Beschluss der GV am: ...07.10.2010.....



Ausgefertigt am:

*07.10.2010*

*[Signature]*  
Der Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

-  WBF  
Buchenwald feuchter Standorte
-  BHF  
Kompensationsmaßnahme – Strauchhecke
-  RHP  
Ruderale Pionierflur
-  PHW  
Siedlungshecke aus nicht einheimischen Gehölzen
-  Einzelbaum, geschützt gem. § 18 LNatSchG M-V

Gemeinde Bibow  
 Gemarkung Bibow  
 Flur 2

**SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW**

über den Bebauungsplan Nr. 1  
 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

**Bestandsplan - Biotoptypen**

M 1 : 1000



**SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW**

über den Bebauungsplan Nr. 1  
"Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

**Wirkzonen (WZ)**

M 1 : 2500

# Neuhof

28.07.2009



Gemeinde: Bibow  
 Gemarkung: Neuhof  
 Flur: 1  
 Flurstück: 83/2

## Anlage 3

zur Satzung der Gemeinde Bibow  
 über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

## Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

### AUSGLEICHSMAßNAHMEN

1. Obstwiese
  - Obstbaumstämme 12-14 cm Stammumfang
  - alte Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
  - Bestandsdichte: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> (insgesamt 40 Bäume)
2. 3-reihige freiwachsende Hecke mit Überhältern
  - Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Hollunder
  - Weibdorn, Schneeball (Pflanzgröße 60 - 100 cm)
  - Bäume: Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn (Pflanzgröße 150-175 cm)
  - Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m
3. 1 Einzelbaum
  - Gehölzart: Bergahorn oder Roskastane
  - Qualität: 16-18 cm Stammumfang

1 : 1000