

Gemeinde Nostorf

Bebauungsplan Nr. 1

für den Bereich

„Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges,
nördlich des Schusterweges im Ortsteil Nostorf“

Begründung

1. Ausfertigung (von 5)

01. Oktober 2013

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nostorf von

Planungsbüro Sommer
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Elbkamp 8, 21481 Lauenburg/Elbe
Tel: 04153 – 59 87 05 ; Fax: 04153 – 582 033

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	Anlass der Planung	3
2.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	
2.2	Planerische Vorgaben	3
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.4	Nutzung im Bestand	5
3.	Inhalte der Planung	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Gestalterische Festsetzungen	5
3.3	Sonstige städtebauliche Festsetzungen	6
3.4	Schallschutz	6
3.5	Verkehrslärmschutz	6
3.6	Grundwasserschutz / Altlasten	7
4.	Erschließung	8
4.1	Äußere Erschließung	8
4.2	Innere Erschließung	8
5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Belange des Denkmalschutzes	8
7.	Belange der Landwirtschaft	9
8.	Belange von Natur und Landschaft	9
9.	Artenschutzrechtliche Belange	11
10.	Hinweise auf den Winterpolder Horst	12

Teil II

11.	Umweltbericht	12
11.A	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	12
11.B	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	12
11.B 1	Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen	12
11.B 2	Art der Berücksichtigung der Zielvorgaben	14
12	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
12.A	Bestandsaufnahme – Ist-Situation	15
12.B	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung	19
12.C	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
12.D	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
13	Zusätzliche Angaben	25
13.A	Angewandte technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	25
13.B	Monitoring	26
13.C	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	26

Anlage 1: Orientierende Untersuchung, Gutachten Pro Umwelt & Partner 14.06.2007

Anlage 2: Prognose Schalltechnische Untersuchung, Hasse, 15.07.2011

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Nostorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges, nördlich des Schusterweges im Ortsteil Nostorf“ beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum und Eigenheimen für Familien mit Kindern.

Die für die Überplanung vorgesehene Fläche umfasst die Flurstücke 67 vollständig und 182 tlw. der Flur 3, Gemarkung Nostorf. Sie erstrecken sich östlich des Zweedorfer Weges am dortigen Ortsrand. Das Plangebiet wurde ehemals von der NVA (Nationale Volksarmee) der DDR genutzt und die Gemeinde Nostorf hat die Fläche zum Zwecke der Siedlungsentwicklung erworben. Die Fläche wurde auf mögliche Altlasten untersucht. Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Der gesamte Untersuchungsbericht ist im Amt Boizenburg Land auf Nachfrage einzusehen.

Vorgesehen ist die Schaffung von Baurecht für 10 Einfamilienhäuser im Ortsteil Nostorf. Die Grundstücke umfassen zwischen 800 qm und 1000 qm Größe.

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) und das Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ im Juli 2011 erfolgt eine entsprechende Änderung und Anpassung des Baugesetzbuches. Die geltende Rechtsgrundlage bei Satzungsbeschluss ist die erneute Änderung in Artikel 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2013. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Nostorf wurde bereits 2009 begonnen. Die Gemeinde bezieht sich auf § 233 (1) BauGB und schließt das Planungsverfahren nach damals geltender Rechtslage des BauGB ab.

2.2 Planerische Vorgaben

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nostorf ist seit Anfang 2008 in Kraft. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche sichert die Gemeinde Nostorf einen Eigenentwicklungsbedarf unter Beachtung der Sicherung und des Erhalts der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen.

Durch die südliche Hälfte des Plangebietes verläuft die Grenze des Kiessand-Höffigkeitsgebietes, das sich weiträumig nördlich und westlich sowie in nordöstlicher

Richtung in der Gemarkung Nostorf erstreckt. Diese Linie ist in der Planzeichnung nachrichtlich gemäß § 9(6) BauGB übernommen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** vom 13.01.2012 ist die Gemeinde Nostorf dem ländlichen Raum und dabei dem Unterzentrum Boizenburg zugeordnet. Die regionale Entwicklungsgrundsätze beinhalten:

- Die Entwicklungspotentiale einer Region bei gleichzeitiger Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Sicherung der natürlichen Ressourcen zu nutzen. Eine Region ist so weiter zu entwickeln, dass alle Teilräume, vor allem auch die schwach strukturierten Teile der ländlichen Räume im Süden und Osten (hierzu gehört die Region Boizenburg) einerseits einen entsprechenden Anteil am Gemeinwohlhaben und andererseits auch einen entsprechenden Betrag dazu leisten können.
- Für die Stärkung der Wirtschaftskraft und die Verbesserung der Lebensbedingungen ist eine angemessene Flächenvorsorge vor allem für die gewerbliche Entwicklung und den Wohnungsbau über die Bauleitplanung zu sichern.
- Zum Schutz der Freiräume vor einer weiteren Zersiedelung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und neu zu schaffenden öffentlichen und privaten Infrastruktur ist die künftige Siedlungsentwicklung auf die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren.
- Die abbauwürdigen oberflächennahen Rohstoffe der Region sind zur langfristigen Bedarfsabdeckung der Wirtschaft zu sichern, sofern dem nicht andere vorrangige Nutzungsansprüche entgegenstehen.

Die Entwicklungsziele der Gemeinde Nostorf beachten diese Vorgaben und setzen sie in den Vorhaben der gemeindlichen Entwicklung um. Mit der bisherigen Siedlungsentwicklung konzentrierte sich die Gemeinde auf die Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Ortslagen unter Beachtung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und der Gewerbebetriebe. Dies reicht zwischenzeitlich nicht mehr aus.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Schusterweges und östlich des Zweedorfer Weges am nördlichen Ortsrand der Ortslage Nostorf. Es umfasst die Flurstücke 67 und tlw 182 der Flur 3 in einer Größe von ca. 1,8 ha. Das künftige Wohngebiet wird über den Zweedorfer Weg erschlossen. Die direkt an den Zweedorfer Weg angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut.

2.4 Nutzung im Bestand

Das Grundstück ist frei von Bebauung und wird derzeit beweidet. Es wurde vor Erwerb durch die Gemeinde von den ehemaligen Grenztruppen der nationalen Volksarmee der DDR genutzt. Die ehemalige NVA-Liegenschaft in Nostorf wurde im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung seitens des Büros Pro Umwelt und Partner GbR (Schwerin 14.06.2007) auf mögliche Altlastenvorkommen untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan liegen als Anlage 1 der Begründung bei.

Die Eichenallee am Schusterweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. Inhalte der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang vom Ortsteil Nostorf eine Fläche von ca. 1,8 ha als künftige Wohnbaufläche zu entwickeln. Die vorhandene Bebauung wird hier ergänzt. Es ist beabsichtigt dort Wohnbauland für die Schaffung von acht bis neun Grundstücken vorzubereiten.

Die Flurstücke sind gänzlich umzäunt. Das Gelände wurde vormals durch die Grenztruppen genutzt. Die Anlage umfasste vier große Gebäude, Truppenunterkünfte und Bataillonsgebäude sowie Gebäude für den Fuhrpark. Die Gemeinde hat die Flurstücke mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung im Jahr 2000 erworben. Die Einrichtungen der ehemaligen Grenztruppen wurden durch die BVVG abgerissen. Bis auf eine im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist das Plangebiet altlastenfrei. Die nordöstliche Spitze des Flurstücks 182, Flur 3 wurde aufgrund der Empfehlung der Gutachter nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da dort siedlungsabfallähnliche Einlagerungen vorhanden sind (vgl. Anlage 1, Gutachten vom 14.06.2007, Handlungsempfehlungen).

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen 10 Grundstücke in einer Größe zwischen 800 qm und 1000 qm für die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern entstehen. Art und Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Ziel ist eine eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigen Dachgeschossen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Errichtung von Gebäuden mit Mansardendächern wird nicht zugelassen, ebenso sind Flachdächer nicht erlaubt. Zur Sicherung des vorgesehenen Maßes der baulichen Dichte wird die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt.

3.2 Gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird festgeschrieben, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) Dachneigungen an Hauptgebäuden von mind. 30-40° zulässig sind. Nur bei Begrünung der gesamten Dachfläche sind Dachneigungen unter 15° zulässig. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Farbgebung der Dachflächen getroffen. Dacheindeckungen sind nur in den Farben anthrazit und rot- bis rotbraun zulässig. Vollholzhäuser werden im Gebiet nicht zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen soll die Einfügung der künftigen Bebauung in die Art der Bebauung der vorhandenen Ortslage sichergestellt werden.

3.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Die Erschließung der Einzelgrundstücke erfolgt durch eine Ringstraße oder besser gesagt Ringweg mit mittlerem Anger. Dieser Anger ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, ihm kommen die unterschiedlichen Funktionen zu (Festwiese, Spielplatz, Behelfsparkplatz). Die Erschließungsstraße ist als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** ausgewiesen. Die Straßenbreite beträgt 6 m. An Ausbaubreite sind 4,75 m zuzüglich Seitenrinnen von je 0,25 m vorgesehen.

Zusätzliche Stellplätze, die nicht auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt werden, sind nicht vorgesehen.

Der Anger wird als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB** ausgewiesen.

3.4 Schallschutz

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

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Tags 55 dB(A)

Nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tagsüber um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3.5 Verkehrslärmschutz (Anlage 2: Geräuschprognose Dipl.-Ing Peter Hasse, Schwerin vom 15.07.2011)

3.5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich I :

Aufenthaltsräume v. Wohnungen: erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

Büroräume o. ä. : erf. $R'_{w, res} = -- \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume v. Wohnungen: erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

Büroräume o. ä. : erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

3.5.2 Zusammenfassung

Entsprechend dem Dargestellten ist eine Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt möglich:

In den Bebauungsplänen soll die Festsetzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24) aufgenommen werden, dass passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dabei sollen sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des B-Plangebietes angewendet werden.

Die Notwendigkeit dieses Verfahrensweges wird unter anderem damit begründet, dass hier die Ausgangsbedingungen nicht planerisch im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan beeinflusst werden können.

Das Planungsgebiet ist entsprechend der prognostizierten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gegliedert. Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festsetzung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile, ggf. auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse, einen entsprechenden Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die betroffenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereiche zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

Weitere "Geräusch- bzw. Lärmkonflikte" sind in diesem Bereich gegenwärtig nicht erkennbar.

3.6 Grundwasserschutz/Altlasten

Das Vorhaben befindet sich auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche, welche im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter der Bezeichnung M 003 geführt wird, diesem Standort liegen mehrere Gutachten vor. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Die im Zuge der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2007 festgestellte chromhaltige Bodenverunreinigung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (ALVF) 9.3 ist vor einer Wohnbebauung auszukoffern (Kennzeichnung in Anlage

3.3 der Untersuchung vom 14.06.2007). Die Lage der Fläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Im Anschluss ist zur Ermittlung des Sanierungszieles eine Beprobung des Randbereiches der Grube und der Baugrubensohle vorzunehmen. Dieses kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (uWb) erfolgen.

- Im Weiteren sind die auf dem gesamten Gelände flächig anstehenden Auffüllungen von gebrochenem Beton und Ziegelschutt im Zuge der Erschließungsarbeiten aufzunehmen und einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
- Sollten im Zuge der Bautätigkeit bisher unbekannte Lastbereiche auftreten, sind im Folgenden die Maßnahmen fachtechnisch zu begleiten.
- Im Zuge der künftigen Wohngebietsnutzung ist von einer Installation von Brauchwasserbrunnen oder geothermischen Anlagen aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes abzuraten.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Straße Zweedorfer Weg erschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende ringförmige Erschließungsstraße.

5. Ver- und Entsorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zuständig. Die Trinkwasserversorgung ist für den Zweedorfer Weg gesichert, für das neue Wohngebiet ist sie neu herzustellen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über normgerechte Kleinkläranlagen (KKA) auf den Grundstücken. Der Abwasserzweckverband Sude-Schaale übernimmt die Abfuhr des Klärschlammes.

Für Strom, Gas und Telekommunikation sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen zuständig. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen können im Zuge der Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen hergestellt werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen neu zu setzen. Die Lage des Löschwasserbrunnen ist gekennzeichnet.

Der vor Ort anstehende Boden ist nach den Sondierbohrungen zur Altlastenuntersuchung sandig bis kiesig. Im Plangebiet dominieren Geschiebemergel bis 2,30 m – 3,00 m unter Geländeoberkante. Dann folgen Fein- und Mittelsande zum Teil kiesig bei 3,00 m bis 5,00 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserspiegel liegt bei 2,00 m bis 2,30 m unter Flur (Gutachten zur

Altlastenuntersuchung, 2007, insgesamt wurden 27 Bohrungen im Gelände durchgeführt). Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen kann grundsätzlich innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden.

6. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Baudenkmale im Ortsteil Nostorf liegen im Kern der Ortslage und sind vom Neubaugebiet nicht berührt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird gem. §11 DSchG. die untere Denkmalbehörde des Landkreises benachrichtigt und der Fund an die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

7. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind im vorliegenden Fall nicht berührt. Das Plangebiet war ehemals als NVA-Gelände genutzt. Es werden aufgrund der geplanten Bebauung keine zusätzlichen Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde Nostorf.

8. Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Geschützte Biotope und ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 41. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurde zur Abschätzung möglicher Auswirkungen der Planungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziel des EU-Vogelschutzgebietes ein vogelkundliches Gutachten erstellt. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziel des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 41 zu erwarten.

Die Eichenallee am Schusterweg ist gesetzlich geschützt. Die Eichenallee wird von den Planungen nicht berührt oder negativ beeinflusst. Unter den Kronentraufflächen der Alleebäume, die in das neue Wohngebiet hineinragen wird festgesetzt, dass dieser Streifen in einer Breite von 10 m von Bebauung freizuhalten ist.

Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind auszugleichen.

Zur Sicherung der Kompensation wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 1 zwei Obstgehölze als Hochstamm der Größe (Stammumfang 10/12, 3xv) neu zu pflanzen sind. Diese Festsetzung wird als textliche Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes gesichert. Die Standorte der Bäume werden in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Es ist jedem künftigen Grundstückseigentümer

selbst überlassen, wo in seinem künftigen Gartenbereich diese Kompensationspflanzung erfolgen soll.

Im Bereich des Angers werden weitere drei Einzelbäume – Laubgehölze – der Größe 14/16 (3xv) der Artenauswahl Feldahorn oder Rotdorn oder Felsenbirne (als Hochstamm) gepflanzt. Diese Pflanzung ist gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Die Berechnung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird nach den Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern wie folgt durchgeführt:

Danach sind als Ausgangsbiotop „Intensivgrünland ohne Altbäume“ in Ansatz zu bringen.

Künftiges Gartenland in der ländlichen Umgebung wird mit dem Zielbiotopwert 2 in Ansatz gebracht. Wobei hier ein Leistungsfaktor von 0,25 in die Kompensationsbewertung einzubeziehen ist.

Für die festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Obstgehölzen wird ein Flächenäquivalent von 25 qm in Ansatz gebracht.

Kompensationsmaßnahmen:

Pro angefangene 50 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein Obstgehölze der oben angegebenen Größe auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Alternativ hierzu zählt eine dreireihige Hecke mit 5 m breiter Saumzone auf 5 m Länge. Die Hecke hat aus heimischen Sträuchern – Weißdorn, Felsenbirne, Buche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hainbuche oder Heckenrosen zu bestehen. Eine Mischung der Sorten ist zulässig. Die Sträucher haben die Größe 80-100, mittlere Baumschulqualität.

Bilanzierung

Bestand					Planung				
Biotoptyp	Fläche in qm	Kompensationswertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE	Nutzung/ Biotop	Fläche	Kompensationswertzahl (KWZ)	Leistungsfaktor (LF)	WE
verstädtertes Dorfgebiet	2.400	0	0	0	WA-Anteil versiegelt	425	0	0	0
					GRZ 0,25	1.275	2	0,25	637,50
					Erschließungsstraße	555	0	0	0,00
Grünanlage ohne Altbäume	2.600	0,25	0,75	2.438	davon versiegelt	145	1	0,25	36,25
					davon Randstreifen	906	0	0	0,00
					WA-Anteil versiegelt	2.719	2	0,25	1.359,50
					GRZ 0,25				
					Gartenland				
					Neuanpflanzung				
					7 Einzelbäume	150	2	1	300,00
Summe WE Bestand:				2.438	Summe WE Planung:				2.333,25

Die obige Tabelle zeigt, dass mit den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan eine ausreichende Kompensation des Eingriffs im Sinne des Naturschutzrechtes erreicht wird.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen zur Avifauna liegen vor. Weitere Untersuchungen liegen nicht vor. Diese werden daher durch eine Potenzialanalyse ersetzt. Die Potenzialanalyse umfasst die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Überprüfungen nach § 44 BNatSchG:

- Unabhängig von der durchgeführten Prüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele und Erhaltungszwecken des angrenzenden SPA-Vogelschutzgebietes sind alle heimischen Vögel generell geschützt. Neben den allgemein verbreiteten Arten wie Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, Zaunkönig, Ringeltaube und Grünfink ist das Vorkommen weiterer Arten wie Rotkehlchen, Gartengrasmücke oder Zilzalp nicht auszuschließen. Es sind die Vogelarten in Siedlungsrandgebieten, die Nutzgärten, Obstgehölze und Hecken bewohnen. Bei der Brutvogelwelt ist davon auszugehen, dass dort allgemein häufige und verbreitete Arten dominieren. Gehölze besiedelnde Vogelarten sind von der Planung nicht betroffen, da keine Planung initiiert wird, mit der in den Gehölzbestand eingegriffen wird. Gebäude besiedelnde Vogelarten sind von der Planung nicht betroffen, da in den Gebäudebestand nicht eingegriffen wird. Neue Gebäude werden entstehen. Es besteht bezüglich der Vögel keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Säuger wie Rehwild, Hasen, Mäuse nutzen die Randlagen der dörflichen Strukturen sicherlich zur Äsung. Als Aufzucht- oder als Revierfläche sind die offenen Flurstücke ungeeignet. Für den Feldhasen besteht ungenügend Deckungsfläche und die Siedlungsnähe ist zu deutlich. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Für weitere Säuger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Fischotter und Biber sowie wassergebundene Arten (Fische, Muscheln) und Wirbellose sind keine Lebensbedingungen im Satzungsgebiet oder in unmittelbarer m Zusammenhang gegeben. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Amphibien/Reptilien: Potentiell ist Grünland in Dorfrandbereichen und auch Gartenteiche und Lesesteinhaufen als Sommerlebensraum für Amphibien und Reptilien geeignet. Die umliegenden Bracheflächen bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass eine eventuell das Plangebiet nutzende Art weiterhin günstige Erhaltungs- und Entwicklungszustände vorfinden kann. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Fledermäuse: Alle vorkommenden Feldermausarten sind streng geschützt. Im alten Gebäudebestand am Siedlungsrand ist ein Fledermausvorkommen als sicher zu bezeichnen. Es ist mit Arten zu rechnen, die ihre Sommerquartiere in Bäumen und Gebäuden haben (typisch sind die vorhandenen Strukturen mit alten Gebäuden) und Winterquartiere in Spaltenquartieren an und in Gebäuden und sonstigen geschützten Hohlräumen haben (wie z.B. die Breitflügelfledermaus oder auch die Zwergfledermaus). Es werden keine Gehölzstrukturen und/oder Gebäude entfernt. Diesbezüglich besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Es verbleiben auch in der unmittelbaren Umgebung die Jagdreviere fast unverändert bestehen bzw. sind ausreichend Ausweichräume vorhanden. Fledermäuse können von möglichen Veränderungen im Plangebiet betroffen sein, sind jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 1 Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges, nördlich des Schusterweges im OT Nostorf der Gemeinde Nostorf“ wurde unter artenschutzrechtlichen Aspekten geprüft. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Standorte besonders geschützter Arten zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Eine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens ist nicht nachzuweisen.

10. Hinweise auf den Winterpolder Horst

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt M-V (StALU) gibt mit Schreiben vom 27.04.2012 folgende Hinweise:

Das Baugebiet liegt am Rande des Winterpolders Horst. Dieser Winterpolder schützt gegen das eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 10,30 m NHW am Pegel Boizenburg. An der Mündung des Randkanals an der Elbe (Elbe-km 564,2) beträgt das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) 9,91 m NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

Im Hochwasserfall ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Bei einer Lage unter dem Bemessungshochwasser ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht auszuschließen.

Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung bei Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht Stand halten.

Teil II

11. Umweltbericht

11.A Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Nostorf beabsichtigt für eine Fläche nördlich der Ortslage Nostorf Baurecht zu schaffen. Das Gebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Planerisches Ziel ist es, preisgünstiges Wohnbauland für Familien mit Kindern vorzuhalten.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ausgang des Ortsteiles Nostorf der Gemeinde Nostorf und umfasst die Flurstücke 67 und tlw.182, Flur 3 der Gemarkung Nostorf in einer Größe von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet ist über den Zweedorfer Weg zu erreichen und zu erschließen. Die Flurstücke entlang des Zweedorfer Weges sind die Flurstücke bereits bebaut. Der bestehende Ortsrand in nördlicher Richtung wird durch die Planung nicht überschritten. Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauland (10

Wohneinheiten) für den Zweck des dörflichen Wohnens und der Deckung des Eigenbedarfs.

11.B Darstellung der Ziele des Umweltschutzes (nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen) und Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

11.B.1 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen

Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom Juni 2004 in der aktuellen Fassung sind für alle Bauleitplanverfahren die Prüfungen von Umweltbelangen erforderlich. Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Die Gemeinde hat nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Punkt 7 a) bis i) BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben

(Naturschutzausführungsgesetz M-V, Bundesnaturschutzgesetz)

§ 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dargelegt sind im Rahmen der durchzuführenden Eingriffs-/Ausgleichsermittlung, der zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen und in den Grundsätzen der Planung beachtet. Hierzu zählt der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die auf Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgerichteten Grundzüge der Planung und die Beachtung und Berücksichtigung von natura 2000. Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LAUN, 1999) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Natura 2000 - Gebietsausweisung SPA DE 2530-401

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 41) an. Nach § 1a(4) BauGB ist zu prüfen, ob das Planungsziel der Gemeinde Nostorf mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck dieses Gebietes vereinbar ist. Die Prüfung ist durch ein vogelkundliches Gutachten gemäß § 34 BNatSchG erfolgt. Durch die beabsichtigte Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des SPA-Gebietes DE 2530-401 und den geschützten Arten nicht gegeben.

Regionalplan und gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wie im **regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** festgelegt vereinbar. Die Gemeinde Nostorf ist dem ländlichen Raum und dabei dem Unterzentrum Boizenburg zugeordnet. Im Zuge der Änderung des Flächenutzungsplanes wurden anderweitig Wohnbauflächen aus dem Flächenutzungsplan zurückgenommen. Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der eigens hierfür geändert wurde.

Im **gutachterlichen Landschaftsrahmenplan** für den Raum Westmecklenburg ist in Nostorf der Mühlenbach als Fließgewässer zur Entwicklung und Regeneration dargestellt. Der Mühlenbach und angrenzende potenzielle Moorflächen sind nicht von der Planung betroffen. Der Mühlenbach mit angrenzenden Flächen ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gekennzeichnet. Der Bereich ist von der Planung nicht betroffen. Die Aussagen des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes sind dadurch beachtet. Das Plangebiet liegt in ca. 700 m Abstand zur Mühlenbachniederung.

Gesetzlich geschützte Biotope § 19 NatSchAG M-V

Beeinträchtigungen der geschützten Eichenallee sind zu vermeiden. Die Vorschriften zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Eichenallee sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Das Plangebiet ist ohne Betroffenheit der Eichenallee zu erschließen. Die Eichenallee liegt außerhalb, am Rand des Plangebietes. Sie wird mit betrachtet, um bauleitplanerisch den Schutzstatus ausreichend zu berücksichtigen.

Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Altlasten

Für die geplante Ausweisung als Siedlungsgebiet wird eine vormals militärisch genutzte Fläche in Anspruch genommen. Zur abschließenden Klärung potenzieller Altlastenverdachtsmomente hat die Gemeinde eine gutachterliche Untersuchung durchführen lassen. Im Ergebnis der technisch-analytischen Untersuchung waren mit zwei Ausnahmen, keine relevanten Belastungen des Untergrundes im Sinne der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV (für Wohngebiete) nachweisbar. Die gutachterlichen Vorgaben sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

11.B.2 Art der Berücksichtigung der Zielvorgaben und Umweltbelange aus den Fachplänen

Die ermittelten fachplanerischen Vorgaben wurden von der Gemeinde im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens wie folgt berücksichtigt:

- Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des § 2 (4) BauGB, Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) und zu Altlastenverdachtsflächen durch Beauftragung und Durchführung ergänzender Fachgutachten.
- Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 a BauGB durch Wiedernutzbarmachung vormals baulich in Anspruch genommener Flächen für die Siedlungsentwicklung.

- Verzicht auf Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Bebauung, Beschränkung auf Flächen, auf denen Landwirtschaft nur als Zwischennutzung betrieben wurde.
- Verzicht der Gemeinde Nostorf auf eine künftige Siedlungsentwicklung im Wirkungsbereich der Mühlenbachniederung.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung der Fläche 1 gemäß Bundesbodenschutzverordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Verzicht auf Überbauung einer kleinen Teilfläche im Nordosten, Bodenaustausch bei Inanspruchnahme durch Wohnbebauung auf einer kleinen Teilfläche im Nordwesten des Gebietes).
- Beachtung und Sicherung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Eichenallee im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Verzicht auf Änderung der bestehenden Wegeführungen durch die Allee. Keine Erschließung des künftigen Baugebietes über die Allee.

12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelt wurden

Für die Aufstellung des Umweltberichtes werden nicht nur die beiden zu überplanenden Flurstücke betrachtet, sondern auch die unmittelbare Umgebung. Die Umgrenzung des zu betrachtenden Bereiches umfasst daher alle Flächen, die innerhalb des Bereiches zwischen Zweedorfer Weg, Eichenallee in Richtung Mühlenbach und der nördlich und östlich sich erstreckenden offenen Agrarlandschaft bis zum Kiesabbaugebiet in Zweedorf.

12. A Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ist-Situation

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a):

Boden, Wasser, Klima, Luft – abiotische Faktoren

Die Bodenverhältnisse des künftigen Plangebietes sind geprägt durch Talsandflächen, die sich weiter nördlich mit einer Kieshöflichkeit auf untergelagerten Kiessanden entwickelt haben. Die Talsande sind durch die landwirtschaftliche Nutzung humos und schluffig geprägt. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Beckenablagerungen und Niedermoorbereichen des Mühlenbaches oder der Stecknitz-Delvenau-Niederung. Der Boden ist durch die ehemalige Nutzung durch die Grenztruppen vorgeprägt. Es handelt sich nicht um die erstmalige Inanspruchnahme naturbürtigen Bodens.

Der Grundwasserspiegel liegt bei 2,0 bis 2,3 m unter Flur. Die Grundwasserfließrichtung verläuft südöstlich in Richtung Mühlenbachniederung. Aufgrund der anstehenden Sande mit schluffig, humosen Anteil ist der Boden versickerungsfähig. Die Grundwasserleiter sind bei Schadstoffeintrag nicht geschützt. Die Bodenverhältnisse im Gebiet sind versickerungsfähig.

Klimatisch liegt die Fläche wie der Ortsteil Nostorf in der weitläufigen Stecknitz-Delvenau-Niederung. Das lokale Kleinklima ist durch die leicht

erhöhte Lage im Niederungsgebiet geprägt, d.h. die häufige relative Luftfeuchtigkeit fließt ab zu den tiefer liegenden Niederungsflächen. Dort gibt es lokale verstärkte Nebelbildungen. Das Plangebiet selbst ist nach Norden und Osten hin landschaftsoffen. Kaltluftströme von Norden und Osten erreichen das künftige Plangebiet ungebremst.

Durch die Weite der gesamten Niederungsflächen besteht jedoch keine Schneisenwirkung die Luftströme betreffend.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a):

Vegetation – biotische Faktoren

Im Plangebiet selbst sind nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landes Mecklenburg-Vorpommern die folgenden Biotoptypen vorhanden:

Biotoptypen des Grünlandes und der Grünlandbrachen (G)

hier: Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM). Dieses artenarme Dauergrünland oder Saatgrasland wird durch Pferdebeweidung intensiv genutzt. Es zeichnet sich auf den Flurstücken 182 und 67 durch geringen oder fehlenden Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte aus. Auf der Fläche stehen vereinzelt und in kleinen Gruppen Sandbirken.

Biotope der Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

hier: Ziergebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX). Diese Ziergebüsche grenzen in Form von Hecken die bebauten Flurstücke ab.

Freifläche des Siedlungsbereiches mit teilweise Spontanvegetation (PEU)

Dieser Biotoptyp prägt die Fläche einer Grasflur, die in den Randbereichen offensichtlich nur bei Bedarfen gemäht wird. Die Fläche wird als Wendepplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Der Boden ist nicht offen und auch nicht teilversiegelt. Einzelne Fahrspuren sind als kleine, offene Sandflächen darauf zu erkennen.

Biotoptypkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

hier: Lockeres Einzelhausgebiet (OEL). Damit sind die bereits bebauten Flurstücke 63, 64, 65, 66 und 68 gekennzeichnet. Diese Flurstücke besitzen größere Hausgärten mit Einzelhäusern.

Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS). Diese Fläche umfasst ein Teilstück des Flurstückes 182 in einer Größe von ca. 1.300 qm. Auf dieser Fläche sind landwirtschaftliche Geräte gelagert und Unterstände abseits von Stallanlagen errichtet. Sie ist durch einen Weidezaun abgegrenzt zum als Pferdeweide genutzten Grünlandanteil dieses Flurstückes.

Unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU). Der unversiegelte Wirtschaftsweg in einer Breite von ca. 10 m begrenzt das Plangebiet in südöstlicher Richtung. Von diesem Weg aus sind drei Feldzufahrten auf das Plangebiet vorhanden. Der Weg ist als Grasweg mit Fahrspuren ausgeprägt und wird aufgrund des

Grades der ausgefahrenen Fahrspuren durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Gemeindestraße zwischen Nostorf und Zweedorf (OVL). Dies ist die befestigte zweispurige Verbindungsstraße zwischen Nostorf und Zweedorf. Die Straße wird zugleich als Zuwegung für das Kiesabbaugebiet in Zweedorf genutzt und ist in einer entsprechenden Breite für Kies-LKW-Begegnungsverkehr asphaltiert und ausgebaut.

Alleen und Baumreihen, Einzelbäume

hier: Der südöstlich verlaufende Wirtschaftsweg wird begrenzt durch eine geschlossene Stieleichenallee (BAG). Die Stieleichen haben einen Stammumfang - in 1,30 m Brusthöhe gemessen - von 1,50 m. Der Kronendurchmesser beträgt im Durchschnitt 12,0 m. Die Allee ist vollkommen geschlossen. Die Stieleichen stehen auf einem leichten Wall beidseitig des Wirtschaftsweges. Zwischen den Stieleichen hat sich Strauchbewuchs auf dem Wall entwickelt. Im weiteren Verlauf dieses Wirtschaftsweges übernehmen außerhalb des Plangebietes Birken die Funktion der Stieleiche.

Einzelbäume (BB)

Innerhalb der als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 182 und 67 stehen vereinzelt und in kleinen Gruppen Sandbirken. Die Sandbirken haben einen Stammumfang – in 1,30 m Brusthöhe gemessen – von 0,70 m bis 0,80 m.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

Nördlich schließen sich offene Ackerflächen an, die auch bewirtschaftet sind. Weiter im südlichen Bereich schließt sich die Ortslage mit den Einzelhäusern auf den dortigen Grundstücken an. Das Plangebiet liegt im Abstand von mehr als 300 m zum Mühlenbach. Es liegt innerhalb des Kiessand-Höffigkeitsgebietes Schwanheide. Nördlich erstrecken sich die Kiesabbauflächen zwischen Nostorf und Zweedorf an.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 a):

Tiere – außer Vögel (gesondert untersucht)

Betroffen von der Umwandlung der Flächen ist die Tierwelt insofern, dass Bodenflächen, die landwirtschaftlich durch Grünlandnutzung – auch wenn es Intensivgrünland ist – genutzt werden, immer ein Refugium für Bodenleben darstellen. Diese wenig durch menschliche Nutzung beeinflussten Lebensräume gehen verloren und werden durch Bodenlebensräume in Hausgärten ersetzt.

Die Plangebietsfläche ist fast gehölzfrei. Es stehen dort einzelne Birken. In der Plangebietsfläche sind keine Hecken und keine ruderalen Staudenflächen vorhanden. Insofern geht für wildlebende Tiere durch die Planungsvorhaben kein Deckungs- und Lebensraum verloren. Er war bislang auch nicht vorhanden, die Flächen sind umzäunt.

Deckung oder Lebensraum könnte durch Heranrücken der Bebauung an die verbuschte offene Baumallee verloren gehen. Dies ist für Kleinsäuger der

offenen Landschaft nicht der Fall, da die künftig zum Baugebiet gehörenden Flächen derzeit mit einem hohen und dichten Maschendrahtzaun eingezäunt sind, so dass die nördliche Seite der Baumallee nicht landschaftsverfügbar war. Die Südseite der Baumallee ist landschaftsverfügbar und wird es auch weiterhin bleiben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b):

Erhaltungsziele und Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA Nr. DE 2530-401)

Das SPA-Gebiet „Wallmoor und Mühlenbach bei Leisterförde-Schwanheide“ schließt nördlich und östlich an das Plangebiet der Gemeinde Nostorf an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der SPA - Gebietsumgrenzung. Bezogen auf die geschützten Arten wurde eine Untersuchung durchgeführt, die eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes durch die geplante heranrückende Wohnbebauung zu prüfen hatte. Das Ergebnis der Untersuchung liegt als Anlage bei. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Arten ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

Nach EU-Recht geschützte Arten sind:

Eisvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Ortolan, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Weißstorch und Wiesenweihe, sowie Schwarzmilan und Gänsesäger.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 c):

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Das Planungsvorhaben – Schaffung von preisgünstigem Wohnbauland für Familien – lässt keine beeinträchtigenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch erkennen. Mögliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von ehemals militärisch genutztem Gelände wurden gründlich in Form ausführlicher und abschließender Begutachtung ermittelt. Im Ergebnis ist die Zulässigkeit der geplanten, künftigen Nutzung des Geländes als Wohnbauland nachgewiesen.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 d):

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine Betroffenheit erkennbar.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 e):

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauflächen in einer der gemeindlichen Entwicklung angemessener Form. Die Berücksichtigung dieser Umweltbelange ist gesetzlich im Rahmen anstehender Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und des

Bauordnungsrechtes geregelt. Das Planungsziel beinhaltet nicht die Zulässigkeit emittierender Vorhaben mit Auswirkungen auf Abfall und Abwasser.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 f):

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien und Errichtung von Energiesparhäusern sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgesehen. Es wird dem einzelnen Bauherrn überlassen.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 g):

Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Dieser Betrachtungspunkt entfällt. Für das Plangebiet ist in keinem der oben genannten Pläne eine Aussage getroffen, bzw. entsprechende Pläne liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch am Rande des Winterpolders Horst.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 h):

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Der Betrachtungspunkt entfällt aufgrund nicht gegebener Betroffenheit.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 i):

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d):

Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) c) und d) sind nicht zu erkennen. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach dem Buchstaben a) sind im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen.

§ 1 a BauGB:

Die Bestimmungen des § 1 a BauGB sind bezüglich Bodenschutz, Umwidmungssperrklausel, Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung beachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke und Schutzziele des SPA-Gebietes ist nicht gegeben.

12. B Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

12.B.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit dem Planungsvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Nostorf die Schaffung von preisgünstigem Wohnbauland. Dies kommt den bauwilligen Bürgern, vor allen Dingen Familien mit Kindern entgegen. Die für die Überplanung vorgesehenen Flächen 67 und Anteile von 182 liegen nicht direkt am Zweedorfer Weg. Die künftigen Wohngrundstücke sind daher

durch die verkehrliche Belastung der Kiestransporte auf dem Zweedorfer Weg nur gering belastet. Nach 17.00 Uhr in den Abendstunden und am Wochenende wird kein Kies gefahren. Dann bietet das künftige Wohngebiet alle Vorteile des Wohnens auf dem Lande.

Für die Bürger der Gemeinde Nostorf bedeutet die Schaffung von Wohnbauland langfristig die Deckung des Eigenentwicklungsbedarfes und die Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schultransport und Kindergarten, sowie die Sicherung der Auslastung der Gemeinschaftseinrichtungen wie das Dorfgemeinschaftshaus.

Das neue Wohnbaugelände liegt mit durchschnittlich 13 m üNN außerhalb möglicher Überschwemmungsflächen und nässegefährdeter Niederungen.

Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Boden- und Kulturdenkmälern sind nicht betroffen.

Sachgüter im Sinne von Flächeninanspruchnahme für Wohnbauland in einem Kiessand-Höflichkeitengebiet bedeutet, dass in diesem Bereich und in der näheren Umgebung auch langfristig das dortige Kiesvorkommen bzw. Kiessandvorkommen nicht gefördert werden kann. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellten Kiesabbauflächen liegen allerdings wesentlich weiter nördlich des Plangebietes. Diese Flächen sind in keiner Weise durch ein Heranrücken von Wohnbebauung gefährdet.

Das Sachgut landwirtschaftliche Nutzfläche geht durch die Entwicklung von Wohnbauland für die Flurstücke 182 und 67 verloren. Es wird vorausgesetzt, dass der Eigentümer dieser Grundstücke und das ist die Gemeinde Nostorf, einen wirtschaftlichen Vorteil erreichen wird. Insofern sind auch die Auswirkungen auf dieses Sachgut nicht als Beeinträchtigung, sondern eher als Aufwertung zu betrachten.

Schutzgut Boden

Mit der geplanten Errichtung von Gebäuden und dem Bau der entsprechend erforderlichen Zuwegung werden Bodenflächen versiegelt. Versiegelung von Boden bedeutet immer eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Bereich der Versiegelung ist ein Regenwassereintrag nicht mehr möglich, die Oberfläche ist luftverschlösst und der oberflächennahe Lebensraum für Bodenlebewesen geht verloren. Im Sinne der Bodensubstanz erhaltende Regenerierungs- und Entwicklungsprozesse ist für diese Flächen das Schutzgut Boden stark beeinträchtigt.

Ein Großteil des vor Ort anstehenden Bodens wird durch künftige Hausgartennutzung anders als durch Intensivbeweidung bewirtschaftet und genutzt werden. Diese Nutzungsänderungen sind in der Intensität des menschlichen Einflusses auf Veränderungsprozesse im Boden gleich zu setzen mit der intensiven Weidelandnutzung.

Zur Vermeidung von nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist für das gesamte Gebiet das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Das Schutzgut Wasser ist indirekt betroffen. Durch einen zu erwartenden Grad an Versiegelung wird auf den Flächen mehr anfallendes Oberflächenwasser zur Verdunstung kommen als bei der offenen Weidefläche. Hierdurch ändert sich in Kleinstteilen der Wasserkreislauf. Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird durch Verdunstung wieder aufgesogen, ein größerer Teil des anfallenden Regenwassers kommt im Gebiet zur Versickerung (bei Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahme). Der überwiegende Teil des anfallenden Wassers wird daher dem Wasserkreislauf nicht entzogen.

Diese Betroffenheit gilt auch für das Schutzgut Grundwasser. Die vor Ort anstehenden Sanderflächen sind durchlässig. Der Grundwasserleiter ist nicht durch große Filterschichten geschützt. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist durch möglichen Schadstoffeintrag vorhanden. Die geplante Nutzung Wohnen vermindert allerdings diese Form der Gefährdung. Es sind keine Industrie- oder Gewerbebetriebe oder Betriebe mit landwirtschaftlichen Lagerflächen geplant.

Durch die weitestgehende Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort wird auch die Grundwasserneubildung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Schutzgut Vegetation und Biotope

Mit der erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen der ehemals offenen Landschaft ist immer eine Veränderung der Vegetationsdecke initiiert. Das vorhandene Intensivgrünland auf Mineralboden weist sich durch eine artenarme Grünlandzusammensetzung aus. Mit der Anlage von Hausgärten und unterschiedlichen Vegetationsstrukturen wie Nutzgärten, Ziergärten, heimischer Gehölze, nichtheimischer Gehölze, Wiesenflächen und Zierrasenfläche werden sehr unterschiedlich in Kleinmosaik gestaltet Vegetationsstrukturen entstehen. Diese sind in der Wertung mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen gleich zusetzen. Die vorhandenen Grünlandstrukturen sind nicht naturbütig. Der vor Ort anstehende Boden ist kein natürlicher Grünlandboden.

Auswirkungen auf die südöstlich das Plangebiet begrenzende Stieleichenallee werden dann nicht gesehen, wenn die Hausgärten und privaten Grundstücke einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten haben. Eine grundsätzliche Gefährdung ist gegeben durch das Heranrücken von Wohnbebauung und die Gefahr der Ablagerung von Gartenabfällen in dieser leicht verbuschten Allee. Diese Gefahr besteht allerdings heute schon, da durch den Weg innerhalb der Allee die Flächen zugänglich sind. Die Gemeinde muss künftig darauf achten, dass Ablagerungen von Gartenabfällen innerhalb des Alleebereiches und dieses landwirtschaftlichen Weges unterbunden werden bzw. bleiben.

Schutzgut Fauna

Betroffen von der Umwandlung der Flächen ist die Tierwelt. Bodenflächen, die landwirtschaftlich durch Grünlandnutzung – auch wenn es Intensivgrünland ist – genutzt werden, sind immer ein Refugium für Bodenleben. Diese wenig durch menschliche Nutzung beeinflussten Lebensräume gehen verloren und werden durch Bodenlebensräume in Hausgärten ersetzt.

Die Plangebietsfläche ist fast gehölzfrei. Es stehen dort einzelne Birken. In der Plangebietsfläche sind keine Hecken und keine ruderalen Staudenflächen vorhanden. Insofern geht für wildlebende Tiere durch die Planungsvorhaben kein Deckungs- und Lebensraum verloren. Er war bislang auch nicht vorhanden, die Flächen sind umzäunt.

Deckung oder Lebensraum könnte durch Heranrücken der Bebauung an die verbuschte offene Baumallee verloren gehen. Dies ist für Kleinsäuger der offenen Landschaft nicht der Fall, da die künftig zum Baugebiet gehörenden Flächen derzeit mit einem hohen und dichten Maschendrahtzaun eingezäunt sind, so dass die nördliche Seite der Baumallee nicht landschaftsverfügbar war. Die Südseite der Baumallee ist landschaftsverfügbar und wird es auch weiterhin bleiben.

Natura 2000

Das SPA-Gebiet „Wallmoor und Mühlenbach bei Leisterförde-Schwanheide“ schließt nördlich und östlich an das Plangebiet der Gemeinde Nostorf an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der SPA - Gebietsumgrenzung. Bezogen auf die geschützten Arten ist eine Untersuchung erforderlich, die eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes durch die geplante heranrückende Wohnbebauung zu prüfen hat.

Nach EU-Recht geschützte Arten sind:

Eisvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Ortolan, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Weißstorch und Wiesenweihe, sowie Schwarzmilan und Gänsesäger.

Von März bis Juli 2007 wurden im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Gebiet und in der Umgebung avifaunistische Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden mögliche Brutvorkommen oder Nahrungsreviere der oben aufgeführten Arten untersucht. Es wurden insgesamt vier Begehungen und weitere vier Nachbegehungen durchgeführt.

Die Avifauna wurde nach Brutvorkommen im Plangebiet und im Radius von 200 m um das Gebiet erfasst. Im Radius von 700 m bis 800 m um das Plangebiet wurden Kontrollbegehungen durchgeführt.

Ergebnisse – natura 2000:

Die avifaunistischen Untersuchungen der 1. Änderungsfläche in Nostorf haben gezeigt, dass die in der Gebietscharakterisierung des SPA – Gebietes

2530-401 genannten Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmeerfordernis hier, und in einem weiteren Umkreis von ca. 200 Metern, nicht vorkommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das künftige Siedlungsgebiet in Nostorf wird südlich und nördlich offen zur freien Landschaft sein. Nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bestehen dann, wenn in diesem Bereich zweigeschossig gebaut wird. Die künftigen Gebäude dürfen die jetzige Obergrenze der eingeschossigen Bebauung nicht überschreiten. Dies sind maximal 9,0 m über Gelände.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lässt sich vermeiden durch grünordnerische Festsetzungen der landschaftsgebundenen Bauweise und der landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietes.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Die abschätzbaren Auswirkungen auf die oben aufgeführten Schutzgüter sind sehr begrenzt. Es gibt keine erheblichen Beeinträchtigungen und es gibt bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und des erforderlichen Ausgleichs keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung

Betroffen von den Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist das Schutzgut Mensch und die Gemeinde mit der vorgehaltenen und entwickelten dörflichen Infrastruktur. Eine angemessene dörfliche Eigenentwicklung ist nicht mehr möglich, da der Gemeinde keine weitere geeignete Fläche zur Entwicklung von gesunden Wohnverhältnissen und zur Versorgung ihrer Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zur Verfügung steht.

12.C. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffserheblichkeit und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die das Plangebiet südöstlich begrenzende, geschlossene Baumallee ist gesetzlich geschützt. Eine Inanspruchnahme des Plangebietes für eine Wohnbebauung hat einen Abstand zur Baumallee einzuhalten, der mindestens 3,0 m außerhalb des Kronentraufbereiches der Stieleichen liegen muss. Eine Erschließung des Plangebietes darf nicht über die vorhandene Stieleichenallee erfolgen, obwohl über die Stieleichenallee drei Feldzufahrten in das Gebiet vorhanden sind. Eine Vermeidung der Beeinträchtigung dieser Stieleichenallee ist von höchster Wichtigkeit und zentraler Bedeutung. Mit der Nutzung dieser Feldzufahrten für eine künftige Erschließung des Plangebietes wäre eine Versiegelung des Feldweges innerhalb der Allee verbunden. Diese Versiegelung und zugleich damit

verbundene intensive Nutzung des Alleeweges ist mit Beeinträchtigungen der Allee verbunden und im weiteren Verlauf der Planungen definitiv auszuschließen. Auch im Rahmen des durchgeführten Bodenordnungsverfahrens ist der Weg durch die Allee nicht für einen Ausbau vorgesehen.

Eine Erschließung der Planungen erfolgt somit über den Zweedorfer Weg zwischen den bebauten Flurstücken 65 und 66. Die Fläche wurde dafür freigehalten.

Als weitere Maßnahme der Vermeidung der Eingriffserheblichkeit ist die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf dem künftigen Gelände zu benennen. Die Sanderflächen mit unterliegendem Kies sind versickerungsfähig. Innerhalb des Geländes des künftigen Plangebietes ist das von den dortigen Dachflächen oder auch künftig versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist das Plangebiet nach Norden und Nordosten hin entsprechend einer landschaftsgerechten Bepflanzung einzugrünen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsarbeit ist die Ortsrandsituation städtebaulich entsprechend zu lösen.

Boden:

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch mögliche Belastungen des Untergrunds sind die gutachterlichen Vorgaben für diese Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine relevanten Belastungen des Untergrunds (Prüfwerte nach BBodSchV) nachweisbar.

Natura 2000:

Als Brutvögel für die betroffenen und die unmittelbar angrenzenden Flächen kommen folgende besonders geschützte Arten in Betracht.

Eisvogel: Diese Vogelart könnte in der Mühlenbachniederung Nistmöglichkeiten finden. Nach eingehender Untersuchung der Niederung und des Baches kann dieses nicht bestätigt werden. Die Gegebenheiten im Uferbereich sind für die Anlage einer Brutröhre nicht geeignet. Brutreviere dieser Vogelart befinden sich auf der Kiesabbaufäche mit Steilufern in ca. 700 Metern Entfernung zur geplanten Bebauungsfläche.

Heidelerche: Die geplanten Bebauungsflächen stellen durch den niedrigen Bewuchs und die angrenzenden Großbäume als Sitzwarte einen idealen Brutplatz für die Heidelerche dar. Allerdings kann durch die unmittelbare Nähe zur derzeitigen Bebauung eine Besiedlung der Fläche durch die Heidelerche ausgeschlossen werden. Es konnte kein Brutnachweis innerhalb der Plangebietsfläche nachgewiesen werden.

Bei der Untersuchung des Gebietes wurden bis zu vier Brutreviere der Feldlerche in unmittelbarer Nähe zur Untersuchungsfläche nachgewiesen. Sowohl für die Feldlerche als auch für die Heidelerche sind ausreichend und besser geeignete Ausweichflächen im Nordwesten und Nordosten zur Änderungsfläche vorhanden.

Ortolan: Für den Ortolan sind die angrenzenden Ackerflächen als Brutplatz attraktiver als die geplante Bebauungsfläche. Es wurden weder innerhalb der Änderungsfläche noch im Umkreis von 200 m Reviere des Ortolan gefunden.

Für die geschützten Arten **Kranich, Rohrweihe, Wiesenweihe, Sperbergrasmücke, Schwarzspecht, Rotmilan und Schwarzmilan** konnten weder auf der geplanten Bebauungsfläche noch in mittelbarer Umgebung Brutreviere nachgewiesen werden. Für Wiesenweihe, Rohrweihe und Rotmilan bieten die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden offenen Ackerflächen ausreichend Nahrungsraum. Von diesen Arten wurde auch keine nahrungssuchend erfasst. Schutzmaßnahmen für diese Arten entfallen somit.

Neuntöter: Der Neuntöter konnte bei den avifaunistischen Untersuchungen im Kiesabbaugebiet, in ca. 800 Meter Entfernung zur Bebauungsfläche, nachgewiesen werden.

Dieses Brutrevier liegt im SPA – Gebiet. Die geplante Bebauung hat hierauf keinen Einfluss.

Weißstorch: Der Weißstorch ist ein Kulturfolger und stark an menschliche Bebauung gebunden. Somit hat die geplante Bebauung keinen Einfluss auf die Ansiedlung von Weißstörchen in der Gemeinde Nostorf. Das Plangebiet bietet keinen Nahrungsraum für den Weißstorch und die Aufzucht von Jungstörchen. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauungsfläche befindet sich eine unbesetzte Weißstorchnisthilfe. Diese Nisthilfe steht im Bereich von Großbäumen, die verhindern, dass die Vögel einen ungestörten An- bzw. Abflug zur Nisthilfe haben. Aus diesem Grunde sollte sie umgesetzt werden.

Eine weitere Nisthilfe befindet sich am Mühlenbachufer, in ca. 200 Meter Abstand zur geplanten Bebauungsfläche. Diese Nisthilfe steht zu frei, sie hat nicht genügend Kontakt zur Bebauung. Sie muss näher an die Bebauung gebracht werden, da sie sonst nicht angenommen wird.

Gänsesäger: Der Gänsesäger kommt als Wasservogel weder im Plangebiet noch in der Nähe vor. Sein Gebiet liegt weit nördlich (700 m – 900 m Entfernung) in den Wasserflächen des Kiesabbaugebietes.

12. D Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes sind nicht gegeben.

13. Zusätzliche Angaben

13. A Angewandte technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erfassung der Biotopstrukturen wurden die Hinweise zur Biotoptypenaufnahme Mecklenburg-Vorpommern verwendet. Zur Bewertung und Einschätzung der Umweltauswirkungen wurde das Verfahren der vereinfachten ökologischen Risikoanalyse zugrunde gelegt. Die ornithologische Aufnahme und Abschätzung der möglichen Beeinträchtigungen wurden nach vogelkundlichen Gesichtspunkten und Zugrunde legen der Lebensraumwirkfaktoren nach Flade durchgeführt. Die Bodenuntersuchung wurde durch das Fachbüro Pro Umwelt Schwerin durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte nach den Bestimmungen der Grenzwerte nach BBodSchVO.

Hinweise auf Schwierigkeiten: Eine endgültige Untersuchung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Werk-LKW-Verkehr der Kiesabbaufläche konnte nicht abschließend ermittelt werden, da eine gutachterliche Lärmuntersuchung erst auf der Grundlage der Zielvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen kann.

13.B Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss sich mit der Ausweisung dieses Gebietes darüber im Klaren sein, dass sie künftig auf unerwünschte Nutzungen der Baumallee zu achten hat und diese gegebenenfalls durch Kontrolle und auch durch Ordnungsmaßnahmen zu unterbinden hat.

Die Gemeinde hat des Weiteren darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird und eine mögliche landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes sichergestellt wird.

13.C Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Mit dem geplanten Wohngebiet der Gemeinde Nostorf bereitet die Gemeinde die Inanspruchnahme von Flächen am heutigen Siedlungsrand für eine künftige Bebauung vor. Derzeit als Pferdeweide und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzte Grundstücke sollen künftig als Bauland zur Verfügung stehen. Mit dieser Nutzungsänderung gehen Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft einher. Mit der Errichtung von Gebäuden und dem Bau von Wegen werden Flächen versiegelt, die bebaute Ortslage von Nostorf wird erweitert und das nicht

versiegelte Land im künftigen Baugebiet wird als Hausgartenland genutzt werden.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe die möglichen Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Umwelt abzuschätzen. Der Umweltbegriff umfasst nicht nur die Belange von Natur und Landschaft, d.h. Vegetation, Tierlebenswelten, Bodenverhältnisse, Wasserverhältnisse, kleinklimatische Verhältnisse und Luft, sondern auch die Auswirkungen auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter.

Die möglichen Auswirkungen auf diese sogenannten Schutzgüter sind dargelegt. Das Ergebnis dieser Abschätzung beläuft sich auf die Beachtung von drei wesentlichen Punkten:

- Vorrangig ist der Schutz der Eichenallee entlang der Südostseite des Geländes zu beachten.
- Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird der Grad von Versiegelung im künftigen Baugebiet so gering wie möglich gehalten.
- Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sollen die neuen Gebäude in Größe und Bauart der Ortslage angepasst errichtet werden.

Der mit einer künftigen Bebauung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der Grundlage der Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vor Ort auszugleichen. Dies kann mit der Aufwertung angrenzender Flächen sowie/oder mit entsprechenden Maßnahmen zur Eingrünung des neuen Baugebietes erfolgen. Voraussetzung ist die Beachtung der o.g. wesentlichen Punkte.

Der Umweltbericht dient der Gemeindevertretung als Sachinformation für zu treffende Entscheidungen.

Die geplanten Bauvorhaben in Nostorf haben keinen Einfluss auf die Vogelwelt der unmittelbar angrenzenden Special Protection Area 2530-401 „Wallmoor und Mühlenbach bei Leisterförde – Schwanheide“.

Nostorf, den 11.02.2014 

Der Bürgermeister