



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Sanitz Landkreis Rostock

für das Gebiet „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz,
betreffend eine Teilfläche westlich der Straße Am Erlenhain und nördlich des Lidl-Marktes

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Bendlin, Bürgermeister

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	4
I.3. Grundzüge der Planung	4
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	5
I.5. Erschließung des Plangebietes	5
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	6
I.7. Flächenbilanz	9
Teil II. Umweltbericht	10
II.1. Einleitung des Umweltberichtes	10
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	10
II.1.2. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	10
II.1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	10
II.1.4. Methodisches Vorgehen	12
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
II.2.1. Schutzgut Boden	13
II.2.2. Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)	13
II.2.3. Schutzgut Klima	14
II.2.4. Schutzgut Luft	14
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna	14
II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	15
II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	16
II.3. Monitoring	16
II.4. Zusammenfassung	16

Teil I. Planbegründung

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Planänderung dient der Festlegung der zulässigen Grundstücksnutzung auf bisher nicht überplanten Flächen, die an die westliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 12 angrenzen. Die Eigentümer der betroffenen Wohngrundstücke Am Erlenhain 3 – 18 begehren die Einbeziehung eines insgesamt ca. 22 m breiten Streifens in das B-Plangebiet zur Errichtung kleinerer Nebengebäude und Anlagen der individuellen Freizeitgestaltung sowie für eine Hausgartennutzung. Die dadurch an eine gesetzlich geschützte Feldhecke (Birkenreihe) heranrückende Nutzungsintensivierung bedarf der Abstimmung, um mit Blick auf § 20 (1) NatSchAG M-V Beeinträchtigungen der Feldhecke vorzubeugen.

Die Gemeindevertretung hat dazu mit Beschluss vom 06.06.2023 ein Planänderungsverfahren eingeleitet.

Planungserfordernis:

Die besagte Fläche ist zzt. nicht überplant und formal dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen, in dem gem. § 35 BauGB bauliche Anlagen i.A. unzulässig sind. Die Fläche war nach der Konzeption des Ursprungsplans für eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (A3 – Streuobstwiese) vorgesehen. Dem steht die Errichtung einzelner kleinerer baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck der vorgelagerten Wohngrundstücke dienen, und eine gärtnerische Innutzungnahme der Fläche entgegen. Zur Wiederherstellung baurechtskonformer Zustände eröffnete die Bauaufsichtsbehörde ein Ordnungswidrigkeitenverfahren. Mit der B-Planänderung soll eine Lösungsmöglichkeit geschaffen werden, indem die Grenzen für eine rechtskonforme Nutzung des besagten Streifens bestimmt werden und die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichten geprüft wird, der auf dem Streifen bisher zu leisten gewesen wäre.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 210, 66).

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB geändert.

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP v. 27.05.2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP v. 22.08.2011) vorgegeben.

Die Planänderung berührt keine Ziele der Landesplanung. Denn die Planänderung dient der Erhaltung und Sicherung der Baumhecke und ist daneben auf eine Anpassung an bestehende Nutzungsverhältnisse gerichtet. Die damit verbundene formale Nutzungsintensivierung auf einer Fläche von ca. 3.890 m² (Wohngebiet/Nebenanlagen, Hausgärten) entfaltet nach Inhalt und Umfang der Planung keine raumordnerische Relevanz.

Flächennutzungsplan der Gemeinde:

Für den Planänderungsbereich ist die 1. Änderung des neu gefassten Flächennutzungsplans maßgeblich, die am 15.05.2010 wirksam wurde. Danach ist der Planänderungsbereich z.T. Bestandteil der Wohnbaufläche W20. Die Baumhecke ist mit einem ca. 15 m breiten Streife im FNP als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unter Berücksichtigung einer Darstellungsunschärfe des FNP die i.d.R. bei Flächen < 1 ha angenommen wird, ist diese B-Planänderung als entwickelt i.S.v. § 8 (2) BauGB anzusehen.

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Planänderung erfasst eine Fläche von 6.388 m², die den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 im Westen erweitert. Der Änderungsbereich betrifft die Flst. 12/2 und 12/4 bis 12/21 der Flur 2 in der Gemarkung Sanitz Hof.

Bestand:

Der Änderungsbereich umschließt die Flst. 12/2, 12/4, 12/6, 12/8, 12/10, 12/12, 12/14, 12/16, 12/18 und 12/20. Der Bereich wird als Hausgärten und für die individuelle Freizeitgestaltung durch die Bewohner der der 9 östlich angrenzenden Wohnhäuser genutzt. Entlang der rückwärtigen (westseitigen) Grundstücksgrenzen befindet sich eine heckenförmig verbuschte Birkenreihe, die als naturnahe Feldhecke gesetzlich nach § 20 NatSchAG geschützt ist. Die Gartenflächen sind i.W. mit einer Kulturrasenfläche sowie in den Randbereichen teilweise mit gärtnerisch gestalteten Rabatten und Ziergehölzen angelegt. Bis auf 3 Grundstücke (Flst. 12/6, 12/8 und 12/14) befinden sich in den privaten Gärten kleinere bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von ca. 15 m² (Gerätehaus, Pool, befestigte Wege).

Nutzungsbeschränkungen:

Trinkwasserschutz:

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird auf ca. 1.300 m² von der Grundwasserschutzzone III ‚Sanitz, Niekrenzer Damm‘ erfasst; entsprechend § 136 (1) LWaG gilt die Schutzzonenverordnung vom 11.02.1982 fort.

Der gesamte Änderungsbereich liegt aufgrund des Grabens 15/12/2 (verrohrt, mit Vorflut in Richtung der Kösterbeck) in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die nach der TGL 24348 erlassene Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Denkmalschutz:

Angrenzend an den Bereich der 1. Änderung wurden im Zuge der Baugebieterschließung Siedlungsbefunde der jüngeren Bronzezeit entdeckt und informell ein Bodendenkmalbereich ausgegrenzt, dessen Beseitigung nach entsprechender Bergung und Dokumentation möglich ist. Der Planänderungsbereich wird davon nicht erfasst; hier sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn gleichwohl bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Grenzaufsicht:

Das Plangebiet befindet sich nach § 14 ZollVG und GrenzAV im grenznahen Raum und ist der Grenzaufsicht unterworfen. Die Zollbehörden haben hier nach § 14 (2) ZollVG ein Betretungsrecht und können die Freilassung eines Grenzpfades bzw. an Einfriedungen die Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen verlangen.

Immissionsschutz:

Im Umkreis von ca. 1000 m zum Änderungsbereich befinden sich folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen:

- Schießstand des Schützenvereins Groß Lüsewitz e.V. (ca. 820 m nordwestlich).

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb dieser Anlage kann Schall innerhalb der gesetzl. Grenzwerte emittiert werden.

I.3. Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans werden auf bisherigen Außenbereichsflächen Nebenanlagen und von Bebauungen freizuhaltende Hausgartenflächen zugelassen, die der bestehenden Wohnnutzung an der Westseite der Gemeindestraße ‚Am Erlenhain‘ dienen. Die bestehende Baumhecke (verbuschte Birkenreihe) wird als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert.

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung:

Für den im Änderungsbereich liegenden Teil des Baugebietes WA 1 gelten die Bestimmungen des B-Plans Nr. 12 über die zulässige Art der Nutzung fort; mit der 1. Änderung des B-Plans werden hier keine Regelungen über die Art der Nutzung getroffen. Die Einbeziehung eines 3 m breiten Streifens aus dem Baugebiet WA 1 in den Änderungsbereich wurde erforderlich, um die Bestimmungen über die überbaubare Grundstücksfläche anzupassen (s.u.)

An der westlichen Grenze des Baugebietes WA 1 des B-Plans Nr. 12 wird mit dem Änderungsplan ein 8 m breiter Streifen auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA 1a gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO damit Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch abweichende Bestimmung in Form der Textfestsetzung Nr. 1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Das Baugebiet WA 1a ist als Erweiterungsfläche des im B-Plans Nr. 12 bereits festgesetzten Baugebietes WA 1 zu verstehen, in der ausschließlich solche Nutzungen zugelassen werden, die den im vorgelagerten Gebiet WA 1 ausgeübten Nutzungen dienen. Alle nach § 4 (2, 3) BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten, die als selbständige Hauptnutzungsarten mit eigenem Gewicht eine nicht erwünschte westliche Ausdehnung der Wohnbebauung bedeuten würden, werden deshalb gem. § 1 (5, 6) BauGB in dem Gebiet WA 1a ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes ist vorliegend im engen Zusammenhang mit dem vorgelagerten Baugebiet WA 1 des rechtswirksamen B-Plans Nr. 12 gewahrt. Der Zusammenhang ist eigentumsrechtlich gewährleistet, da sich jeweils das Vordergrundstück und das Hintergrundstück in einheitlichem Eigentum befinden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Bauhöhe geregelt. Die im Baugebiet WA 1a festgesetzte Grundflächenzahl 0,2 und die mit 4,5 m über der Geländeoberfläche des Baugrundstücks zugelassene Bauhöhe folgen der auf Nebenanlagen eingeschränkten Zweckbestimmung des Baugebietes. Unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO darf die Grundstücksfläche im Baugebiet also bis max. 20 % versiegelt/überbaut werden. Dabei wird die Grundfläche einzelner Nebengebäude und -Anlagen auf 20 m² beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Im Baugebiet WA 1a werden keine i.S.v. § 23 (1) BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auch die zum Änderungsbereich zugehörige Teilfläche des fortgeltenden Baugebietes WA 1 liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

In dem insgesamt 11 m breiten Streifen hinter der straßenabgewandten Baugrenze des Baugebietes WA 1 können demzufolge nur Gebäudeteile gem. § 23 (3) BauNVO, die die Baugrenze geringfügig übertreten, und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Mit der Textfestsetzung Nr. 2 wird dieser Zulassungsrahmen durch abweichende Bestimmungen modifiziert: Nach § 23 (2) S. 3 BauNVO wird für angebaute Terrassen, die grundsätzlich als Gebäudeteil des Hauptbaukörpers anzusehen sind, ein Übertreten der rückwärtigen Baugrenze bis 4 m als Ausnahme zugelassen. Entsprechend der dienenden Zweckbestimmung des Baugebietes WA 1a und des rückwärtigen Streifens aus WA 1 wird darüber hinaus gem. § 23 (5) BauNVO die Zulassung einzelner Nebengebäude und -anlagen auf eine Grundfläche von jeweils max. 15 m² beschränkt.

I.5. Erschließung des Plangebietes

Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 12 hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche oder tiefbautechnische Erschließung.

I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

I.6.1 Grünordnung:

Mit der 1. Änderung wird das grünordnerische Konzept des B-Plans geändert. Den Wohngrundstücken des Baugebietes WA 1 werden Hausgärten zugeordnet. Die verbuschte Birkenreihe an der Westseite wird nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V als private Schutzgrünfläche / gesetzlich geschütztes Biotop halbseitig in der Ausdehnung des Wurzelschutzbereichs der Birken (Kronentraufe + 1,5 m, DIN 18920), der auf den inzwischen gebildeten privaten Grundstücksflächen liegt, einbezogen. Die Einbeziehung hat klarstellenden Charakter und wird verbunden mit der – ebenfalls nachrichtlichen – Festsetzung eines Bauverbots und mit einer Vorschrift zur Art und Anordnung von Einfriedungen (s.u., TF 3.1), die der Minderung von Beeinträchtigungen der Baumhecke dient. Die westliche Halbseite der geschützten Baumhecke, gehört unverändert weiterhin den Ackerflurstücken 10 und 11 und damit der freien Feldflur an; insoweit entsteht hier kein planbedingtes Beeinträchtigungspotenzial, das eine Einbeziehung in das B-Plangebiet und besondere grünordnerische Regelungen erfordern würde.

Eine ursprünglich zwischen dem Baugebiet WA 1 und der Feldhecke beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme (A3: Umwandlung eines Ackerstreifens auf ca. 0,595 ha in eine Streuobstwiese), die auch als Puffer zur Wohnnutzung dienen und Beeinträchtigungen der Feldhecke minimieren sollte, wird damit gegenstandslos. Die entfallende Pufferfunktion wird mit der 1. Änderung des B-Plans tlw. ersetzt durch ein Verbot jeglicher Bebauungen. Die Hecke selbst (einschl. Wurzelschutzbereich) und ein vorgelagerter, 7 m breiter Hausgarten-Streifen werden dazu als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, nach § 9 (1) Nr. 10 festgesetzt. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Beeinträchtigungsverbots nach § 20 (1) NatSchAG M-V und insoweit gem. § 9 (6) BauGB der Übernahme von Vorschriften des Naturschutzrechts in den B-Plan. Die zusätzliche mittelbare Funktionsbeeinträchtigung der Baumhecke, die von der heranrückenden Nutzung (WA 1a, Hausgärten) ausgeht, wird bei der Eingriffsermittlung und Ausgleichsfestsetzung gem. §1a (3) BauGB berücksichtigt (sh. Pkt. I.6.2).

I.6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Mit der Überplanung des ca. 17 m breiten Streifens zwischen der Feldhecke und dem Baugebiet WA 1 wird die Durchführung der hier im Ursprungsplan konzipierten Ausgleichsmaßnahme A 3 dauerhaft unmöglich gemacht. Sie ist deshalb durch andere Maßnahmen gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme A3 wurde mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 8.925 m² KFÄ bewertet. Darin waren mittelbare Beeinträchtigungen durch die nebenliegende Wohnnutzung (WA 1) mit einem Leistungsfaktor von 0,5 berücksichtigt¹. Die Ausgleichsmaßnahme A3 wurde zusammen mit den im Ursprungsplan konzipierten Maßnahmen A1 und A2 durch Ankauf von 29.733 m² KFÄ aus einem Ökokonto abgelöst, so dass die aufgrund des Ursprungsplans zu bilanzierenden Eingriffe vollständig ausgeglichen sind.

Die Innutzungnahme der Flächen entsprechend den Festsetzungen dieses Änderungsplans und insoweit der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sind faktisch bereits erfolgt. Für die Bewertung und den Ausgleich des Eingriffs ist gleichwohl die Nutzung und der Zustand der Fläche vor dem Eingriff heranzuziehen. Nach der zum Ursprungsplan vorgelegten Biotoperfassung handelte es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Sandackerfläche (12.1.1, ACS; Wertstufe 1)¹.

Aufgrund der 1. Änderung des B-Plans sind die nachfolgenden, zusätzlichen Eingriffe zu prüfen und zu bewerten:

- Inanspruchnahme auf 1.906 m² durch das Baugebiet WA 1a (GRZ 0,2; Nebenanlagen mit jwls. max. 20 m² Grundfläche)
- Inanspruchnahme auf 3.345 m² durch private Hausgartenflächen (von Bebauung/Versiegelung freizuhalten)
- Inanspruchnahme auf 525 m² durch private Schutzgrünflächen (von unterirdischen und oberirdischen Störungen zusätzlich freizuhaltender Wurzelschutzbereich)
- funktionelle Beeinträchtigungen der geschützten Baumhecke durch Stör-/Scheuchwirkungen aufgrund der heranrückenden Nutzung gegenüber der bisher im Abstand von 17 m zugelassenen Nutzung.

Die Eingriffe und der entstehende Ausgleichsbedarf wurden nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (LUNG M-V, 01.10.2019) – HzE – unter Berücksichtigung der unmittelbaren Planwirkungen (Verlust bzw. Beeinträchtigung von Biotopen, Flächenversiegelung) sowie der mittelbaren Planwirkungen (Funktionsbeeinträchtigungen betroffener Biotope durch planbedingte Störwirkungen) bilanziert.

¹ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, S. 24 f., 39

Betroffener Biotoptyp /Eingriff durch Biotopverlust	Biotopwert	Lagefaktor	Versiegelungszu- schlag	Betroffene Flä- che (m ²)	Eingriffsflächen- äquivalent für Bi- otopbeseitigung (m ² Ä)	Eingriffsflächen- äquivalent für Versiegelung (m ² Ä)
artenarmer Sandacker (2.1.1, ACS); Frei- raumbeeinträchtigung durch WA1 /Biotopbeseitigung (Nutzungsänderung in WA1a, Hausgärten und Wurzelschutzstreifen), /Versiegelung 20% (WA1a mit GRZ 0,2)	1	0,75	0,5	5.776 (1.906) (3.345) (525) 1.906	4.332	190
Σ Kompensationsbedarf (Biotopbeseitigung und Versiegelung):					4.522 m²Ä	

Tabelle 1: Eingriffe durch Biotopverlust

Die Überplanung der Feldhecke als nicht bebaubare Schutzgrünfläche mit nachrichtlicher Übernahme des gesetzlichen Biotopschutzes beinhaltet keine Nutzungsänderung (kein Eingriff durch Biotopverlust). Aufgrund der nicht umgesetzten Streuobstwiese (Ursprungsplan: Maßnahme A3) wird die nach der ursprünglichen Plankonzeption weitgehend ungestörte Birkenhecke (1.927 m²) jedoch zusätzlichen mittelbaren Funktionsbeeinträchtigungen durch die herangerückte Wohnnutzung im Baugebiet WA 1 und die mit der 1. Änderung zugelassene private Erholungszone (WA 1a, Hausgärten) ausgesetzt. Bei gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist dies gem. HzE (Pkt. 2.4) bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Den Ausgangspunkt der Bewertung bildet dabei der Zustand vor dem Eingriff durch die ursprüngliche Planfassung des B-Plans Nr. 12. Bereits aufgrund der südlich angrenzenden Bundesstraße B 110 bestehende Funktionsbeeinträchtigungen wurden gem. HzE (Pkt. 2.2) berücksichtigt.

Betroffener Biotoptyp /mittelbarer Eingriff durch Funktionsbeeinträchtigung	Biotopwert	Lagefaktor	Wirkfaktor	Betroffene Flä- che (m ²)	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung (m ² Ä)
Baumhecke; § 20 NatSchAG (2.3.3, BHB) - < 100 Abstand zur B 110 - bis 625 Abstand zur B 110 /Funktionsbeeinträchtigung (heranrückend < 50 m: WA 1, 1a, Hausgärten)	6	0,75 1,00	0,5	563 1.364	1.266 4.092
Σ Kompensationsbedarf (Funktionsbeeinträchtigung Baumhecke):					5.358 m²Ä

Tabelle 2: mittelbare Eingriffe

Aus der Summe der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung, für Versiegelung und für Funktionsbeeinträchtigungen ergibt sich ein **multifunktionaler Kompensationsbedarf von 9.880 m²Ä**. Ein additiver Kompensationsbedarf gem. HzE (Pkt. 2.8) ist nicht zu berücksichtigen, da keine Funktionen von besonderer Bedeutung durch die Planänderung betroffen sind.

Die Festsetzung privater Hausgartenflächen wird als kompensationsmindernde Maßnahme bilanziert. Die Hausgartenflächen besitzen nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen, haben aber gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt in der Gegenüberstellung zu dem zunächst als Eingriff bilanzierten vollständigen Biotopverlust auf dieser Teilfläche. Sie stellen eine wertgleiche Nutzungsänderung des Ausgangsbiotops Sandacker dar, die kompensationsmindernd in die Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichs-/Minderungsmaßnahmen eingeht.

Die im Plan festgesetzte Sicherung eines 1,5 m breiten Wurzelschutzstreifens auf einer ursprünglich bis zur Kronentraufe reichenden Ackernutzung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12) stellt eine Aufwertung der bestehenden Baumhecke dar, die entsprechend § 20 NatSchAG ihrer Bestandssicherung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bäume dient. Der Streifen wird in Anlehnung an den

Maßnahmenkomplex 6.21 gem. HZE (Neuanpflanzung von Baumreihen) mit einem Kompensationswert 2 berücksichtigt, denn er dient der naturschutzgerechten Ausgestaltung der bestehenden Baumreihe i.S. einer Komplettierung, indem der Durchwurzelungsraum dauerhaft von unterirdischen und oberirdischen von Störungen freigehalten wird.

kompensationsmindernde Maßnahme	Biotopwert	Festgesetzte Fläche (m ²)	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m ² Ä)
Hausgärten / Ziergarten, Freizeitanlage (13.8.4, PGZ / 13.9.8, PZS)	1	3.345	3.345
Wurzelschutzstreifen (Nutzungsaufgabe Acker, TF 3.1)	2	525	1.050
Σ Minderung des Kompensationsbedarfs:			4.395 m²Ä

Tabelle 3: kompensationsmindernde Maßnahme

In die Abwägung nach § 1 (7) BauGB ist damit summarisch ein **Kompensationsbedarf von 5.485 m²Ä** einzustellen, der sich zusammenfassend aufgrund der mit der 1. Änderung des B-Plans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und aus Funktionsbeeinträchtigungen der Baumhecke aufgrund des Ursprungsplans (Wohnbebauung WA1) ergibt.

In der abschließenden Abwägung über die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans festzulegenden Ausgleichspflichten wird im Rechtsschutzinteresse der betroffenen Anwohner berücksichtigt, dass die Errichtung und der Betrieb der Wohnhäuser (WA 1) rechtskonform nach dem Ursprungsplan erfolgte und der im Ursprungsplan festgelegte Ausgleich geleistet wurde (s.o.). Die Verlässlichkeit der bisherigen Planfestsetzungen ist zu gewährleisten. Deshalb wird von einer nachträglichen Anrechnung mittelbarer Funktionsbeeinträchtigungen abgesehen, die bereits aufgrund des Ursprungsplans zulässig waren. Die summarisch ermittelten Funktionsbeeinträchtigungen der Baumhecke (s.o.) werden dazu pauschal jeweils zu 50% (2.679 m²Ä) der neu zugelassenen Erholungszone (WA 1a, Hausgärten) und dem Bau und Betrieb der Wohnhäuser zugeordnet.

Abschließend ist damit ein **Kompensationsdefizit von 2.806 m²Ä** auf die 1. Änderung des B-Plans anzurechnen. Dieses Defizit wird durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen, das der Landschaftszone 3 (Rückland der Mecklenburger Seenplatte) angehört. Die Ausgleichspflicht ist der Anwohnergemeinschaft Am Erlenhain 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18 zuzuordnen und wird durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Sanitz gesichert.

I.6.3 Artenschutz:

Zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB ist die Vereinbarkeit der Festsetzungen des B-Plans mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Die zentralen, prüfrelevanten Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgte dazu eine Abschätzung zur Feststellung potenzieller Konfliktfelder der 1. Änderung und Ergänzung dieses B-Plans mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen. Aufgrund der faktisch bereits seit ca. 10 Jahren ausgeübten Nutzung entsprechend dem Änderungsplan, der keine weiteren Maßnahmen zur Planverwirklichung erfordert, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotshandlungen nicht ausgelöst werden. Besonders anzusprechen ist die Funktion der Baumhecke als potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Landlebensraum/Wanderkorridor für Amphibien. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung als Baufreihaltbereich und ein Verbot von Einfriedungen in diesem Bereich können artenschutzrechtliche Verbotshandlungen im Planvollzug ausgeschlossen werden.

I.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete	2.593
	WA 1a	1.906
	WA 1 (fortgeltend)	687
2.	Grünflächen, privat	5.797
	Hausgärten	3.345
	Schutzgrün (Biotop)	2.452
3.	Änderungsbereich (gesamt)	8.390

Tabelle 4: Flächenbilanz

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im diesem Umweltbericht werden die ermittelten Belange gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Umweltbelange, denen bereits im vorgelagerten Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 12 Rechnung getragen worden ist, werden auf die in diesem Zusammenhang vorgenommene Umweltprüfung abgeschichtet.

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 12 wird eine Fläche von 8.390 m² überplant. Der bisherige Geltungsbereich des B-Plans wird dabei um ca. 7.700 m² nach Westen erweitert. Die Erweiterungsfläche wird auf 1.906 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 für eine Nutzung durch max. 4,5 m hohe Nebenanlagen festgesetzt – hier darf eine Gesamtfläche bis zu 381 m² versiegelt werden. Weitere 3.345 m² werden als private Grünfläche für eine Nutzung als Hausgärten bestimmt, die von Bebauungen freizuhalten sind. Am westlichen Rand der Erweiterungsfläche wird zudem ein Streifen von 2.452 m² als private Schutzgrünfläche festgesetzt, die dem Schutz und der Erhaltung einer Baumhecke dient und ebenfalls baufrei zu halten ist.

II.1.2. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum festgelegt. Für die Umweltprüfung zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 12 ist der nachfolgende Untersuchungsrahmen bzgl. Untersuchungsgegenstand und –umfang vorgesehen. Wegen der begrenzten sachlichen und räumlichen Dimension der Planänderung wird die Prüfung einzelner Schutzgüter:

- Schutzgut Boden

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung; Inanspruchnahme Grund und Boden bereits langjährig vollzogen

(Abschichtung auf Umweltprüfung zum B-Plan Nr.12)

Zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden

- Schutzgut Wasser

Gewährleistung Trinkwasserschutz

Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

- Schutzgut Klima, Luft

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung

(Abschichtung auf Umweltprüfung zum B-Plan Nr.12: aufgrund der räumlichen Dimensionen keine Auswirkungen zu erwarten)

- Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Auswirkungen der Planänderung auf besonders oder streng geschützte Arten

- Schutzgut Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung (Landschaftsbild unverändert)

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

keine Auswirkungen / Risiken für Kultur- und Sachgüter

(Abschichtung auf Umweltprüfung zum B-Plan Nr.12: keine Schutzgegenstände des kulturellen Erbes berührt)

- Schutzgut Mensch / Gesundheit

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung

(Abschichtung auf Umweltprüfung zum B-Plan Nr.12: keine Vorbelastung durch Luftschadstoffe; keine erheblichen Lärmeinwirkungen (Verkehr, Gewerbe); keine erheblichen Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen)

II.1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der zu betrachtenden Schutzgüter sind im Wesentlichen in § 1 (6) Nr. 7a - i und § 1a BauGB aufgeführt. Nachstehend werden die für diesen Änderungsplan relevanten Fachgesetze aufgeführt, in denen für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert werden.

Schutzgut	Ziele	Quelle
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB
	- Sicherung bzw. Wiederherstellung der nat. Bodenfunktionen, - Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung verunreinigter Böden und Altlasten - Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	BbodSchG BBodSchV
	- Schutz und Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut - nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. - Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot für betroffene Oberflächen- und Grundwasserkörper	WHG
Wasser	- Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands der Oberflächenwasserkörper sowie eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustands der Grundwasserkörper	Art. 4 WRRL / Bewirtschaftungspläne, Maßnahmeprogramme
	- Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonenverordnung „Warnow“
	- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB
Luft	- Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BImSchG
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Tiere, Pflanzen	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	- Sicherung der biologischen Vielfalt, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft - Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§§ 1, 44 BNatSchG
	- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	§ 1 (6) BauGB
Mensch	- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	§ 1 BImSchG
	- Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und –minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
	- Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V
Kultur- und Sachgüter		

II.1.4. Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanänderung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen (Indikatoren). Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Tabelle 1: Bewertungsmatrix

Beispiel für die Lesart:

Eine hohe Funktionseignung des Schutzgutes bzw. eine hohe Empfindlichkeit gegen Funktionsbeeinträchtigungen (Stufe 3) und eine mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu einer hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Schutzgut Boden

Die Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Boden wird auf die zur ursprünglichen Planfassung durchgeführte Umweltprüfung abgeschichtet (vgl. Pkt. 8.4 der Planbegründung v. 05.2010 zum B-Plan Nr. 12). Die Inanspruchnahme von Ackerfläche und Böden mit mittlerem bis hohem Bodenpotenzial wurde danach ausgeglichen. Aufgrund der Planänderung entstehen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, da der Änderungsbereich < 15% der ursprünglichen Plangebietsfläche umfasst und die Bodenfunktionen hier weitgehend erhalten bleiben. Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet (einschl. Änderungsbereich) nicht bekannt.

II.2.2. Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 12 liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock, die eine Ausdehnung von 1138 km² hat. Es gilt die Schutz-zonenordnung v. 27.03.1980 / 22.03.1982. Das Trinkwasserschutzgebiet schützt die direkte Rohwasser-entnahme aus der Oberwarnow als nicht redundante Grundlage der Trinkwasserversorgung der ca. 300.000 Einwohner im Großraum der Hansestadt Rostock.

Der Änderungsbereich betrifft direkt keinen nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper.

Die Oberflächenentwässerung geht jedoch über den verrohrten Vorfluter 15/12/2 (Gewässer II Ordnung) nach ca. 3 km Fließstrecke in die obere Kösterbeck (WAMU-1100, übergehend in WAMU-1000, berichts-pflichtig), die ca. 15 km westlich des Plangebietes in die Warnow (WAMU-0100, ebenfalls berichts-pflichtig) entwässert. Im Steckbrief für den Wasserkörper WAMU-1100 sind der ökologische und der chemi-sche Zustand des Gewässers als ‚nicht gut‘ ausgewiesen. Als Gründe werden Nährstoffbelastungen durch kommunales Abwasser (Punktquellen) und durch die Landwirtschaft (diffuse Quellen), Verschmut-zungen durch Chemikalien (diffuse Quellen) sowie Einschränkungen der Durchgängigkeit durch Quer-bauwerke angeführt. In der aktuellen Bewirtschaftungsplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Stickstoff- und Phosphateinträge aus der Landwirtschaft (M05), zur Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlagen Groß Lüsewitz, Peetschow, Gubkow (M14-M16) und zur Minderung der Austräge aus der dezentralen Entwässerung von Lieblingshof (M17) sowie Maßnahmen zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit der Kösterbeck (M08-M12) vorgesehen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in der Kläranlage Sanitz aufbereitet und von dort in den Reppeliner Bach (Wasserkörper RECK-1900) abgeleitet, der nach der WRRL berichtspflichtig ist. Im Steckbrief für den Wasserkörper sind der ökologische und der chemische Zustand des Gewässers als ‚nicht gut‘ ausgewiesen. Die Einleitungen der Kläranlage Sanitz verursachen eine Überschreitung der Phosphorwerte im Reppeliner Bach. In der aktuellen Bewirtschaftungsplanung ist deshalb u.a. eine Ver-besserung der Reinigungsleistung der Kläranlage (insbesondere Phosphor) erfasst (Maßnahme M16).

Für das Schutzgut Oberflächenwasser ist im betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Funktionseig-nung bei hoher Empfindlichkeit gegen Beeinträchtigungen festzuhalten.

Die mit der Planänderung zugelassenen Nutzungen (Flächen für Nebenanlagen/GRZ 0,2, Hausgärten, Biotopschutzfläche) sind mit den Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ vereinbar. Sie haben einen vernachlässigbaren mengenmäßigen Einfluss auf den Nieder-schlagsabfluss. Die Stofffracht des von den versiegelten Flächen abfließenden Niederschlags ist dabei größtenteils partikulär und vor allem an der Feinfraktion gebunden. Die zugelassenen Nutzungen haben einen geringen flächenspezifischen Stoffabtrag; die mittlere Konzentration im Jahresregenwasserabfluss ist ebenfalls gering (Kategorie I nach DWA-A 102). Da im Änderungsbereich der weit überwiegende Teil des Regenwasserabflusses zur Versickerung über die belebte Bodenschicht gelangt, kann von einem ef-fektiven Rückhalt dieser Schadstoffe ausgegangen werden.

Die Maßnahmeansätze in der Bewirtschaftungsplanung für den betroffenen Wasserkörper WAMU-1100, werden von der Planänderung nicht berührt. Ein zusätzliches Schmutzwasseraufkommen aufgrund der Planänderung ist nicht zu erwarten. Die Planänderung hat deshalb auch keine Auswirkungen auf den Reppeliner Bach bzw. auf die Maßnahme M16 nach der aktuellen Bewirtschaftungsplanung für den be-troffenen Wasserkörper RECK-1900.

Unter Berücksichtigung der geringen Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Oberflä-chenwasser sind insgesamt mittlere Beeinträchtigung anzunehmen - Stufe 2.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung des chemischen und des ökologischen Zustands der Wasserkörper WAMU-1100 und RECK-1900 werden nicht beeinträchtigt; eine planbedingte Verschlech-terung des ökologischen und chemischen Zustands ist für beide Wasserkörper nicht zu erwarten (vgl. § 27 (1) Nr. 1, 2 WHG).

Grundwasser

Die Flurstücke 12/12 – 12/22 (nur geradzahlige Nenner) liegen am äußeren Rand der Schutzzone III der Grundwasserfassung Sanitz, Niekrenzer Damm; es gilt die Schutzonenordnung v. 11.02.1982.

Der Änderungsbereich des B-Plans berührt den Grundwasserkörper WP_KO_1_16. Er hat eine Ausdehnung von 445 km². Der obere Grundwasserleiter ist bedeckt und hat bei einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m einen hohen Geschütztheitsgrad. Der Wasserkörper ist in gutem mengenmäßigen Zustand. Der chemische Zustand ist aufgrund von Phosphatbelastungen aus diffusen landwirtschaftlichen Quellen nicht gut; im WRRL-Maßnahmeprogramm sind diesbezüglich konzeptionelle Maßnahmen zur Ursachenermittlung vorgesehen.

Insgesamt besteht damit für das Schutzgut Grundwasser eine geringe Empfindlichkeit gegen Funktionsbeeinträchtigungen.

Aufgrund des geringen Anteils des Änderungsbereichs an der Gesamtausdehnung des Grundwasserkörpers (0,02 ‰) und aufgrund der geringen Intensität der Inanspruchnahme des Schutzgutes durch die im Änderungsplan zugelassenen Nutzung hat die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf den chemischen (s.o.) und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers.

Grund- oder Oberflächenwassermessstellen sind im Planungsraum nicht betroffen.

II.2.3. Schutzgut Klima

Der Änderungsbereich war ursprünglich dem Freilandklimatop zuzuordnen. Er ist jedoch aufgrund der herangerückten Siedlungsflächen und der faktischen, bereits mehrjährig zurückliegenden Umnutzung zu Garten- und Erholungsflächen inzwischen als Gartenstadtklimatop anzusprechen. Die Klimaelemente wirken gegenüber dem Ausgangs-Klimatop leicht modifiziert mit verringerter nächtlicher Abkühlung und verringerten Luftaustauschprozessen. Die aktuelle Planänderung hat keine zusätzlichen klimarelevanten Auswirkungen; die Feststellungen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr.12 gelten fort: geringfügige lokale Auswirkungen – Stufe 1.

II.2.4. Schutzgut Luft

Für das Plangebiet wurde im Umweltbericht zum B-Plan Nr.12 allgemein eine gute Luftqualität ohne problematische Schwefeldioxid- und Kohlenmonoxidmissionen sowie Feinstaubbelastungen festgestellt. Die in der TA Luft für die Luftschadstoffe benannten Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation und Ökosysteme werden danach sicher eingehalten.

Durch die Festlegungen der 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplans Nr. 12 entstehen keine Auswirkungen auf die Luftgüte durch Luftschadstoffe.

II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem schutzwürdigen Bereich der Arten- und Lebensräume. Ca. 390 m nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Billenhäger Forst“ (DE 1840-302). Nordöstlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Billenhäger Forst“, das mit einem Ausläufer an die nordöstliche Ecke des Baugebietes und des Änderungsbereiches (Flst. 12/2) angrenzt. Wechselwirkungen und Planungsauswirkungen auf diese Schutzgebiete wurden im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 12 geprüft. Die Planänderung erzeugt keine veränderten oder zusätzlichen Auswirkungen. Deshalb ist für diese Planänderung unverändert von geringen Beeinträchtigungen auszugehen - Stufe 1.

Flora: Der Bestand der Biotoptypen wurde im Frühjahr 2009 durch das Büro für ökologische Studien (Dr. Briemann) ermittelt. Aufgrund der Sach- und Rechtslage bildet diese Erfassung die Beurteilungsgrundlage für die 1. Änderung des B-Plans. Anschließend im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans eingetretene Veränderungen sind bereits als (vorgezogene) Auswirkung dieser Planänderung anzusehen. Im Änderungsbereich handelte es sich danach um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, artenarme Sandackerfläche (12.1.1, ACS; Wertstufe 1). Tatsächlich ist die Fläche aktuell durch private Hausgärten genutzt, auf denen kleinere Nebenanlagen errichtet wurden, die dem benachbarten Wohnen dienen. Sie grenzt im Osten an die Wohnbebauung des Gebietes WA 1 und im Westen an eine verbuschte Baumhecke aus Birken, die als Biotop nach § 20 NatSchAG geschützt ist (2.3.3, BHB; Wertstufe 3).

Fauna: Nach den Biotop- und Lebensraumstrukturen und bestehenden anthropogenen Nutzungs-/Störeinflüssen ist der vormalige Ackerstreifen zwischen dem Baugebiet WA1 und der Baumhecke faunistisch von geringer Bedeutung. Diese Bewertung trifft auch für die tatsächliche Nutzung durch private Hausgärten zu. Die angrenzende verbuschte Baumhecke bietet geeigneten Landlebensraum für Amphibien und für Gehölzbrüter. Sie fungiert darüber hinaus als Wanderkorridor für Amphibien zu den in der

Planbegründung zum B-Plan Nr. 12 beschriebenen, nördlich gelegenen Feuchtbiotop (DBR 08103, 08104).

Die Vermutung eines Kranichbrutplatzes in dem Feuchtbiotop nördlich des Planänderungsbereichs (DBR08103) wurden bereits bei der Aufstellung des B-Plans geprüft und hat sich nicht bestätigt². Für weitere planungsrelevante Tierarten sind im Umweltkartenportal M-V keine Informationen hinterlegt.

Im Umweltkartenportal M-V Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Baugrundstücke ist eine Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs potenziell nur für die Artengruppe der Brutvögel planungsrelevant.

Der Planänderungsbereich weist aufgrund der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen und der anthropogenen Nutzungs-/Störeinflüsse für das Schutzgut Fauna/Flora eine geringe Funktionseignung auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Planbedingt entstehen durch die Nutzungsänderung bisheriger Ackerflächen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Nährstoffgehalt, den Wasserhaushalt sowie auf die Oberflächengestalt und in Verbindung damit auf die Naturnähe der betroffenen Flächen sowie auf die vorkommende Fauna und Flora. Neben dem planbedingten Verlust des Ackerbiotops geht durch die Aufgabe einer ursprünglich zwischen der Wohnbebauung und der Baumhecke geplanten Streuobstwiese außerdem ein Pufferstreifen verloren. Dies bewirkt mittelbare Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen der Baumhecke durch anthropogene Störreize, die in der bisherigen Umweltprüfung keine Berücksichtigung fanden. Die genannten Planungs- auswirkungen sind nach der Intensität und aufgrund der Nachhaltigkeit der planerischen Inanspruchnahme des Schutzgutes insgesamt als mittlere Beeinträchtigung zu bewerten – Stufe 2.

Der Umfang der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde gem. § 1a (3) BauGB durch Gegenüberstellung der Biotopwerte aller planbetroffenen Flächen im IST- und im PLAN-Zustand nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018) ermittelt (sh. Kap. I.6.2). Dem liegt methodisch ein multifunktionaler Erfassungsansatz nach dem Indikatorprinzip zugrunde, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit abbilden und berücksichtigen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf ist danach mit 5.485 m²Ä m²Ä zu beziffern. Hierin sind Eingriffe durch Funktionsbeeinträchtigung der westlich verlaufenden Baumhecke mitberücksichtigt, die z.T. der bereits realisierten Wohnbebauung in den Baugebieten WA 1, 2 (tlw.) 3 und 4 nach dem Ursprungsplan zuzuordnen sind und für die aus Rechtsschutzgründen (§ 215 BauGB) nicht nachträglich Ausgleichsfestsetzungen getroffen werden können. Zum Ausgleich der Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des B-Plans zugelassen werden, entsteht ein Kompensationsbedarf von 2.806 m²Ä, der durch Ankauf von Ökopunkten durch die von der Planänderung Begünstigten ausgeglichen wird.

II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der kleinräumigen Wirkung der mit der 1. Änderung zugelassenen Nutzungen und der visuellen Abschirmung durch eine Baumhecke nach Westen bzw. bestehende Wohnbebauung nach Osten sowie aufgrund der bereits vollzogenen Umsetzung besteht für das Schutzgut kein Prüferfordernis.

II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Planänderung berührt keine Schutzgegenstände des kulturellen Erbes oder löst Risiken für Kultur- und Sachgüter aus. Im Zuge der Baugebieterschließung wurde angrenzend an den Planänderungsbereich ein Bodendenkmal (Siedlungsbefunde der jüngeren Bronzezeit) informell ausgegrenzt, dessen Beseitigung nach entsprechender Bergung und Dokumentation möglich ist. Der Planänderungsbereich wird davon nicht erfasst.

Die Planänderung dient i.W. der planungsrechtlichen Legitimierung einer bereits seit mehreren Jahren erfolgten Flächeninanspruchnahme. Dabei soll die Ergänzung kleinerer Nebenanlagen (bis 20 m² Grundfläche), eine private Hausgartennutzung und der Biotopschutz der angrenzenden Birkenhecke geregelt werden. Bodeneingriffe, die über die bisherige Bearbeitungstiefe mit landwirtschaftlichem Gerät (langjährige Vornutzung) hinausgehen, und insoweit zusätzliche archäol. Funde vorbringen könnten, sind deshalb unwahrscheinlich.

Wegen der bereits bestehenden archäol. Kenntnisse und wegen der geringen Wahrscheinlichkeit zusätzlicher archäol. Befunde wurde entsprechend § 2 (4) S. 3 BauGB aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von einer zusätzlichen archäologischen Voruntersuchung abgesehen.

² Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, S. 37

II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Lärm: Der Änderungsbereich grenzt an die B110/Rostocker Straße und liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. In der Umweltprüfung zum Ursprungsplan wurde gutachterlich ermittelt, dass bei freier Schallausbreitung in Höhe des mit der 1. Änderung festgesetzten Wohnergänzungsgebietes WA1a ein Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erreicht wird. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden im Tagzeitraum um 3 dB(A) unterschritten und im Nachtzeitraum erreicht. Mit Verweis auf die dabei nicht berücksichtigte Abschirmwirkung des vorgelagerten LIDL-Marktes liegt dieses Beurteilungsergebnis auf der sicheren Seite. Für die für die einwirkenden Anlagengeräusche von den im 1 km Umgebungsbereich zu berücksichtigenden, nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen (sh.Pkt. I.2) kann bei bestimmungsgemäßem Betrieb von der Einhaltung der gesetzl. Grenzwerte ausgegangen werden.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen weist das Schutzgut Mensch / Gesundheit aufgrund geringer Vorbelastung eine hohe Funktionseignung auf.

Weitere für das Schutzgut Mensch / Gesundheit relevante Sachverhalte sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit der 1. Änderung zugelassenen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den von der B 110 emittierten Verkehrslärm oder auf Anlagengeräusche in der Umgebung. Die Nutzungen sind aufgrund ihres Erholungscharakters schutzbedürftig. Der Schutzanspruch ist hier lage- und nutzungsbedingt dem eines allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen. Dieser wird eingehalten bzw. unterschritten (s.o.).

II.3. Monitoring

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen im Gebiet der Planänderung ergibt sich im Sinne des § 4c BauGB ein Überwachungserfordernis für die Realisierung der Grünausgleichspflichten (Kompensationsdefizit 2.806 m²Ä; Abbuchung von einem Ökokonto der Landschaftszone 3).

II.4. Zusammenfassung

Am westlichen Rand des Wohngebietes werden mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 eine zusätzliche Wohnbaufläche (WA) für die Errichtung von Nebenanlagen, eine Hausgartenfläche und eine Schutzgrünfläche (Biotopschutz) festgesetzt. Die Bebaubarkeit der WA-Fläche wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,2 beschränkt und beträgt damit max. 381 m² erreichen. Die beiden Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Die geschützte Baumhecke wurde durch Festsetzung von Wurzelschutzmaßnahmen zusätzlich gesichert.

Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von Ackerfläche und Böden mit mittlerem bis hohem Bodenpotenzial wird ausgeglichen;
- keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen / Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Wasser

- geringe Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser, keine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes
- keine Auswirkungen auf den Reppeliner Bach
- keine Beeinträchtigung der Maßnahmen zur Verbesserung des chemischen und des ökologischen Zustands der Wasserkörper WAMU-1100 und RECK-1900 keine planbedingte Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands beider Wasserkörper nicht zu erwarten (vgl. § 27 (1) Nr. 1, 2 WHG).
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Schutzgut Klima, Luft

- geringfügige lokale Klimauswirkungen (Abschichtung aus Umweltprüfung zum Ursprungsplan)
- keine Auswirkungen auf die Luftgüte durch Luftschadstoffe.

Schutzgut Flora / Fauna

- Planänderungsbereich weist geringe Funktionseignung für das Schutzgut Fauna/Flora
- Intensive und nachhaltig Inanspruchnahme des Schutzgutes; mittlere Beeinträchtigung Ausgleichserfordernis gem. § 1a (3) BauGB; Regelungsbedarf außerhalb des B-Plans (Ankauf ÖkoPunkte bzw. städtebaul.Vetrag)

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- keine Schutzgegenstände des kulturellen Erbes berührt
- keine Risiken für Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

- Lage des Änderungsbereichs in einem Gebiet mit geringen Lärmvorbelastungen
- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

Monitoring

Überwachungsbedarf

- Umsetzungskontrolle Grünausgleich