

Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“

Stadt Franzburg

– Umweltbericht –

Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Frau Martens

Telefon: 038322 54142

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Januar 2024

I Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Aufgabenstellung

Die Bauteam GmbH beabsichtigt die Planung für ein Wohngebiet in der Gemeinde Franzburg. Die Fläche liegt zentral in der Ortslage Franzburg südöstlich des alten Ortskerns. In der Stadt Franzburg werden innerstädtische Konversionsflächen überplant. Zum einen handelt es sich um eine Altlastenfläche. Zum anderen werden alte Garagenkomplexe abgerissen. Das Plangebiet schließt sich südlich an Bestandsbebauung an und erschließt die Fläche zwischen zwei Ausfahrtstraßen der Stadt Franzburg.

Das Gebiet befindet sich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, nördlich der Abtshäger Straße und westlich der L 22 (An der Promenade). Im Norden grenzen Privatgrundstücke und ein Fuß- und Radweg. Ziel der Planung ist die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohngebietes. Dabei werden die Potentiale der Innenentwicklung an diesem Standort ausgeschöpft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ Gemeinde Franzburg soll das Gebiet als Fläche für Wohnungsbebauung erschlossen werden.

Aufgrund der Bestandsanalyse und -bewertung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Prämissen für die weitere Entwicklung aufgestellt:

- Sicherstellung von nachfrageorientierter Wohnraumentwicklung durch attraktive Wohngebiete
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange und Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen
- Einbindung der geplanten Bebauung in die Siedlungsstruktur des angrenzenden Bestandes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,7 ha und liegt in der Gemarkung Franzburg, Flur 1 und umfasst folgende Flurstücke: 27/131, 27/191, 27/192, 282/3, 286, 287/3, 288, 289/1, 292, 294, 295, 296, 355, 356/1 und 357/1.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen (durch die Genehmigungsbehörde). Der Vorhabenträger hat dazu die erforderlichen genehmigungsfähigen Unterlagen (Umweltbericht) vorzulegen. Im Umweltbericht (UB) sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes sowie dessen Gliederung ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Der B-Plan Nr. 7 überplant Flächen, die in keinem Bauzusammenhang stehen und Flächen, die bereits einer früheren Nutzung unterlagen. In diesem Sinne handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen. Da es sich bei diesem Vorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht vorgesehen. Lediglich der Entfall von Einzelbäumen wird ausgeglichen.

Mit den Festlegungen innerhalb des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wird zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell erfasst und bewertet. Danach erfolgt eine Konfliktdanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aufgeführt. Ggf. vorhan-

dene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Der Umweltbericht berücksichtigt zudem die Festlegungen zur Grünordnung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen in der Gemeinde Franzburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns der Stadt Franzburg. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Hausgärten der dortigen, straßenseitigen Wohnbebauung sowie an einem Fuß- und Radweg. Im Osten begrenzt die L22 „An der Promenade“, im Westen die L222 „Ernst-Thälmann-Straße“ mit deren straßenseitiger Wohnbebauung und Hausgärten das Plangebiet. Im Süden findet das Vorhaben durch die „Abtshäger Straße“ seinen Abschluss.

Struktur und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst hauptsächlich Brachflächen der städtischen Siedlungsstruktur (alte Garagengebäude) sowie unbebauten Ruderalflächen. Im Nordosten befindet sich eine Grünlandfläche. Im Westen des UG befindet sich lockeres Einzelhausgebiet und Gartenanlagen. Im Norden und Osten befinden sich jüngere Einzelgehölze in Reihenpflanzung. Sieben ältere Einzelbäume sind im UG vertreten.

Vegetation

Im Geltungsbereich ist die Vegetation anthropogen geprägt, stellt jedoch überwiegend eine Ruderalflur mit Sukzessionserscheinungen dar. Hierdurch sind bereits randlich an den bestehenden (mehr oder weniger verfallenen) Gebäuden, Junggehölze (Ahorn, Esche) aufgewachsen. Die Ruderalfluren bestehen hauptsächlich aus Gräsern mit einem mäßigen Anteil von mehrjährigen Stauden (Disteln, Brennnessel), welche punktuell über die Ruderalfläche im Zentrum des Plangebiets verteilt ist. Die Gehölze im Geltungsbereich umfassen unterschiedlich große, noch vergleichsweise niedrige Laubbäume, die durch Sukzession entstanden sind, aber auch sieben Altbäume (Ulmen, Kastanie, Linde). Zusätzlich befinden sich im Geltungsbereich mehrere Einzelbäume (Kastanien, Eschen) in Reihenpflanzung, welche alle noch relativ jung sind. Diese befinden sich wege- und straßenbegleitend nördlich und östlich des Plangebiets. Im Nordosten der Plangrenze befindet sich eine junge Baum- und Strauchhecke aus Esche, Kastanie und Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Im Nordosten befindet sich eine aufgelassene Kleingartenparzelle mit vernachlässigten Obstbäumen und hohem Grasbewuchs. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich gepflegte Nutzgärten und im Osten Privatgärten welche zur Bebauung der Ernst-Thälmann-Straße gehören.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens

Auf der oben beschriebenen Fläche wird mögliche Bebaubarkeit ausgewiesen. Es sind mehrere Allgemeine Wohngebiete geplant. Darüber werden mehrere Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche sowie einzelne, öffentliche bzw. private Grünflächen vorgesehen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 1,7 ha. Die Bebauung erfolgt vorwiegend auf unversiegelten Flächen. Zu geringen Teilen erfolgt die Bebauung auf bereits versiegelter Fläche (bestehende Garagen).

1.3.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt allgemein Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und dient der Planungssicherheit.

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche sowie als Geh- und Radwege festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) für die Wohngebiete auf 0,4 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 sowie einer maximalen Gebäudehöhe (GH) 12,50 m NHN definiert. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der straßenseitigen Bebauung der Thälmann-Straße. Eine höhere Bebauung wäre mit Hinweis auf den schlechten Baugrund ungeeignet und würde ab 15 m über Gelände auch die Richtfunkstrecke Richtenberg-Franzburg stören.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass größtmögliche Flexibilität für die Bebauung gewährleistet ist. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sowie Treppen als Rettungswege ist zulässig. Es ist gestattet, Fahrradständer und andere funktionsbedingte Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes für das Fahrradabstellen anzuordnen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) werden von der Ein- und Ausfahrt im Norden bis zum Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Als Verkehrsfläche mit Mischverkehr mit Fußgänger und Radfahrern ist eine Verkehrsberuhigung angemessen. Diese Verkehrsfläche soll öffentlich sein, da über diese Planstraße auch die öffentliche Abfallentsorgung stattfinden soll. Die privaten Stichstraßen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich werden den Anliegern zugeschlagen und sollen deshalb private Verkehrsflächen werden.

Von Nordwesten erfolgt die Erschließung der Anwohner über den „Gantergang“. Als breiter Fußweg mit Durchgang zur Straße „An der Promenade“ ist diese Verkehrsfläche über ein Fahrrecht für die Anlieger der Bebauung in zweiter Reihe erschlossen. Ein Transitverkehr zur Straße „An der Promenade“ ist nicht vorgesehen und soll durch bauliche Vorkehrungen der Fahrbahneinengung unterbunden werden. Dieser Verbindungsweg soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg festgesetzt. Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um eine Übernahme des bestehenden Gehweges auf den Flurstücken 282/3, 295, 294, 292 und 355 welche in dieser Form vorläufig gesichert werden soll. Etwaige zukünftige Planungen bzgl. des Umbaus der Straßen „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ konnten zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht berücksichtigt werden.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg verbindet die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets mit der „Abtshäger Straße“. Auch dieser Fuß-/ Radweg soll der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Auf sämtlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich inkl. den Grundstücksflächen wird die Verwendung von Tausalzen untersagt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb ausgewiesener Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche zulässig.

Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 BNatSchG)

Im Plangebiet sind nur wenige öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Straßenbegleitgrün am Rand des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet ist eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Grünfläche in Form von Flurstück 294 handelt es sich um eine private Kleingartennutzung. Sie soll im Bestand erhalten bleiben. Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen.

Eine Pflanzpflicht für Gehölze in den privaten Grünflächen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 wird nicht festgesetzt. Eine Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet kann durch die Anlage von Privatgärten im Bereich der Wohnanlagen erreicht werden.

2. Fachziele des Umweltschutzes

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) (MABL M-V 2005) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RREP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP) (LUNG 2009) vor.

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** wird Franzburg dem ländlichen Raum zugeordnet.

Mit dem B-Plan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ soll neuer bedarfsorientierter Wohnraum geschaffen werden. Somit wird der gestiegenen Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit der Neubebauung ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da mit dieser Maßnahme die zentrale, ruinöse bauliche Anlage und Altlasten beseitigt werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern** legt Franzburg als Grundzentrum fest. Für die Schaffung optimaler Raumstrukturen, die Entwicklung Vorpommerns zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort mit zukunftsfähigen Städten als Kristallisationspunkte soll das zentralörtliche System gestärkt werden. Demzufolge sollen vorrangig die zentralen Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden. Dabei kommt der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum eine herausgehobene Bedeutung zu. Greifswald bildet als Kernstadt einen Entwicklungsschwerpunkt.

Franzburg befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die am Plangebiet angrenzende Abtshäger Straße (L222) sowie die Straße „An der Promenade“ (L22) sind als bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz dargestellt.

Der **Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit mittel bis hoch

angegeben. Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume wird mit mittel bewertet. Eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit ist für das Grundwasser und das Landschaftsbild ausgewiesen.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von relevanten Schutzgebieten. Es sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im weiteren Umfeld zu erwarten.

3. Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des B-Plangebietes betrachtet und bewertet.

3.1 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.1.1 Bestand und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Die zugehörige Landschaftseinheit wird als „Lehmplatten nördlich der Peene“ betitelt.

Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist die denkbare Vegetation, die unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Eingriffe als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre.

Für den B-Planbereich weist der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Waldgersten-Buchenwald aus.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im gesamten Plangebiet sind keine geschützten Biotope oder Geotope ausgewiesen.

Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2013/Heft 2), die Bewertung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2018) in der Neufassung von 2018.

Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen				
2.6.2	BRR	Baumreihe	§ 19	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum		
4. Fließgewässer				
4.5.4	FGY	Graben trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung		1
9. Grünland und Grünlandbrachen				
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland		2
10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen				

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2
13. Grünanlagen des Siedlungsbereichs				
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	(§ 18)	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen		0
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage		1
13.8.3	PGN	Nutzgarten		0
14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen				
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet		0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		0
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete		1

§ 18 / 19 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V

Die Biotope des B-Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzungen im Umfeld geprägt. Durch die fehlende Nutzung großer Teile des Geltungsbereichs ist die Vorbelastung jedoch eher gering.

Fauna

Für die Betrachtungen der Fauna wird im Wesentlichen auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) verwiesen, im Umweltbericht werden nur die wesentlichen Punkte zusammengefasst bzw. wird nur auf Arten eingegangen, die für den AFB nicht relevant sind.

Im Geltungsbereich sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Aus diesem Grund können Gefährdungen von Fischen durch unmittelbare Inanspruchnahme von Gewässern ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von Amphibien und des Fischotters durch mittelbare Beeinträchtigungen sind nicht anzunehmen, da nicht mit Wanderrouten durch das Plangebiet zu rechnen ist.

Im Jahr 2021 (zwischen März und Juli) wurde eine Kartierung der Brutvögel durch IPO durchgeführt. Es kommen hauptsächlich häufige, ungefährdete und störungstolerante Arten in und um den Geltungsbereich vor. Brutvogelarten mit höheren Lebensraumansprüchen wurden nicht festgestellt. Aufgrund der verbleibenden, geeigneten Habitate im räumlichen Zusammenhang werden die lokalen Populationen nicht erheblich beeinträchtigt, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen nötig sind.

Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Es wurden mehrere Betroffenheiten festgestellt. Für den Schutz der Jagdfunktion für Fledermäuse ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen. Für Brutvögel wird eine Tötung/Verletzung durch eine Bauzeitenregelung verhindert. Rast- und Zugvögel spielen im Untersuchungsgebiet keine Rolle. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Die Maßnahmen werden unter 3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen im Detail dargestellt.

3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei der Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben bleiben die Größe und die Nutzung der betroffenen Biotope möglicherweise erhalten. Hinsichtlich der stattfindenden Sukzessionsprozesse ist eine langfristige Entwicklung von Flächengehölzen anzunehmen, die sich auf die floristische und faunistische Artenzusammensetzung im Gebiet auswirkt.

Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Biotope

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG M-V dar. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden im Rahmen des **Umweltberichtes** die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Nach § 15 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG vorbereitet. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden folgend die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 3.1.4 dargelegt.

Da es sich bei diesem Vorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, entfällt die Eingriffsbilanzierung.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Aufgrund der Vorbelastungen durch vorhandene Bebauung (Verkehrsflächen, Wohngebiet) entstehen neben den unmittelbaren keine mittelbaren Beeinträchtigungen von Biotopen.

Der Verlust von 29 Einzelbäumen wird auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses M-V bewertet und kompensiert. Zum Ausgleich des Baumverlustes sind 41 Bäume zu pflanzen. 10 Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, darunter 9 Linden der Baumreihe entlang der L22 „An der Promenade“ sowie ein Berg-Ahorn am „Gantergang“. Als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden Ausgleichszahlungen an den Landkreis vorgesehen. Es wurden mehre Fachbereiche im Amt Franzburg-Richtenberg und die Gemeindevertretung nach Standorten für Ersatzpflanzungen angefragt. Es gaben sich allerdings keine zielführenden Hinweise diesbezüglich.

Der Verlust der Einzelbäume ist folgendermaßen dargestellt.

Biototyp	Baumart	Umfang [cm]	Ausgleichsverhältnis
BBA	Linde	160	1:2
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	65	1:1
BBJ	Kastanie	25	1:0
BBJ	Kastanie	55	1:1
BBJ	Kastanie	85	1:1
BBJ	Birke	120	1:1
BBJ	Kastanie	60	1:1
BBJ	Kastanie	110	1:1
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	70	1:1
BBJ	Ahorn	80	1:1
BBJ	Ahorn	80	1:1
BBJ	Ahorn	65	1:1
BBJ	Ahorn	75	1:1
BBJ	Ulme	90	1:3
BBJ	Kirsche	90	1:1
BBA	Ulme	410	1:3
BBA	Ulme	420	1:3
BBA	Ulme	330	1:3
BBA	Ulme	240	1:3
BBJ	Ulme	55	1:3
BBA	Linde	130	1:1
BBJ	Ahorn	85	1:1
BBA	Ulme	150	1:3
BBJ	Birke	125	1:1
BBJ	Ahorn	30	1:0
BBJ	Ahorn	30	1:0
Gesamt: 41 Bäume			

BBJ: Jüngerer Einzelbaum mit Stammdurchmesser < 50 cm in 1,30 m Höhe

BBA: Älterer Einzelbaum mit Stammdurchmesser => 50 cm in 1,30 m Höhe

3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgelegt:

- Begrenzung der Höhe der Gebäude
- Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) auf maximal 0,6
- Festsetzungen bezüglich der Anlage von Grünflächen
- Ausgleichszahlungen für entfallende Einzelbäume

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Für zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen. Des Weiteren wird aus

artenschutzrechtlichen Gründen eine Bauzeiteneinschränkung für Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung vorgesehen.

Zur Minderung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen werden Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Diese führen zu einer Verringerung des Eingriffs und der notwendigen Kompensation.

Fauna

Details zur Beeinträchtigung der Fauna sind dem AFB zu entnehmen.

Das Plangebiet ist zwar kein Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse, jedoch stellt es ein potenzielles Jagdgebiet dar. Fledermäuse können durch übermäßige Beleuchtung während der Nacht beeinträchtigt werden. Daher sind Maßnahmen notwendig, um diesen Effekt zu mindern.

Brutvögel und ihre Entwicklungsformen können durch die Baufeldfreimachung verletzt/getötet werden. Außerdem verlieren sie ihre Niststandorte. Es sind Maßnahmen notwendig, um dies zu verhindern bzw. zu kompensieren.

V 1 Angepasstes Beleuchtungskonzept zum Schutz von Fledermäusen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten u.a.) ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten.

V 2 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Mähen der Ruderalfluren) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Stadt Franzburg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Weitere Empfehlungen zum Artenschutz

An größeren Glasfassaden besteht ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag. Um diesem Risiko vorzubeugen, wird empfohlen, an Glasfassaden mit Flächengrößen größer als 1 m² kontrastreiche Flächenmarkierungen anzubringen. Dadurch soll das Risiko des Vogelschlages reduziert werden.

Bauliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung können Risiken für die Tötung oder Verletzung von Kleintieren darstellen. Es werden daher Maßnahmen empfohlen, um dieses Risiko zu senken:

- Aufhöhung von Schächten
- Schaffung von Aufstiegshilfen
- Vermeidung oder Abflachung von Hochborden zur Straßenbegrenzung

Schutzmaßnahmen

S 1 Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitтарbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden.

Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Ausweisung des B-Plans nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidung-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen.

3.2 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bisher gering in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich weist bisher kaum Versiegelung auf, die einzige Versiegelung stellen die Garagen sowie die Wohnbebauung im Westen dar. Das Wohngebiet im Westen ist bereits z.T. versiegelt, der Versiegelungsanteil ist jedoch durch die lockere Bebauung eher gering.

3.2.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand.

3.2.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen zu einer großflächigen Neuversiegelung des Bodens. Der Anteil der Neuversiegelung orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung. Da durch die Bebauung ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein attraktives Wohngebiet entwickelt wird, entsteht keine Zersiedelung des Schutzgutes. Durch die Festsetzung der GRZ und Grünflächen wird der Flächenverbrauch begrenzt und unversiegelte Flächen bleiben erhalten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zur vorübergehenden Inanspruchnahme von Flächen durch Baueinrichtungsflächen und Baustraßen. Dabei wird nicht nur Fläche verbraucht, indem vorübergehend Flächen versiegelt werden, sondern auch indem Materialien gelagert und Baumaschinen aufgestellt werden. Diese Beeinträchtigungen können in den später unbebauten Bereichen wieder rückgängig gemacht werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich dauerhafte Flächenverluste.

Durch die Festlegung von Baubereichen und der zulässigen GRZ wird der Flächenverlust begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt wird es voraussichtlich zu keinem wesentlichen Verbrauch von Fläche kommen. Betriebsbedingte Neuversiegelungen können durch die spätere Anlage von Nebenanlagen auftreten, sind jedoch durch die textlichen Festsetzungen des B-Plans begrenzt und dürfen die GRZ zzgl. der zulässigen Überschreitung nicht übersteigen.

3.2.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Durch Festsetzung der GRZ und einer flächensparenden Planung wird der Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Maß vermindert.

3.2.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch die anlagebedingten Versiegelungen kommt es zum Flächenverbrauch, der aber durch geeignete Maßnahmen begrenzt wird.

3.3 Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Laut LINFOS befindet sich im Plangebiet an der Oberfläche die Bodengesellschaften Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley) der Grundmoränen. Die Bodengesellschaften weisen einen starken Stauwasser- und/ oder mäßigen Grundwassereinfluss auf. Das Relief ist eben bis kuppig ausgebildet.

Gemäß Erläuterungsbericht zur Altlastenuntersuchung des Flurstücks 288 der Flur 1, Gemarkung Franzburg (H.S.W. Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH Rostock, 21.05.2002) besteht das Regelprofil aus anthropogen aufgeschüttetem Material über Torf und darunter anstehenden Sanden und Geschiebemergel. Die ersten 1-2 m Boden unter GOK weisen grenzwertüberschreitende Konzentrationen von Kohlenwasserstoffen auf.

Gemäß der Karte der Rohstoffverbreitung sind keine Höffigkeitsgebiete ausgewiesen.

Es befinden sich laut LINFOS keine Geotope im Planungsgebiet.

3.3.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand. Die Fläche wird voraussichtlich weiterhin ungenutzt bleiben und somit eine Sukzession zu Gehölzen stattfinden. Die Fläche wird auch weiterhin einer Beeinträchtigung durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt sein. Auch die Bodenkontaminationen werden bestehen bleiben, wodurch Verunreinigungen des Grundwassers hervorgerufen werden können. Die Ausdehnung der Kohlenwasserstoffkontamination über die Grundstücksgrenze hinaus konnte durch die erfolgten Bodenuntersuchungen zwar nicht nachgewiesen werden, allerdings lässt sich dies auch nicht ausschließen.

3.3.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im B-Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zu einer großflächigen Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung und Abgrabung des Bodens. Die Verkehrsflächen werden durch das Vorhaben vollversiegelt. Vor der Umsetzung des B-Plans ist die Sanierung des kontaminierten Bodens sowie die fachgerechte Deklaration und Entsorgung der rückgebauten Bausubstanz vorgesehen.

Aufgrund der Ergebnisse des Geotechnischen Berichts mit Schadstoffanalyse mit Stand 11.07.2022 muss ein großflächiger Bodenaustausch stattfinden. Dabei sind Auffüllungen und Torfe getrennt voneinander zu lagern und erneut zu beproben.

Gründungsarbeiten sind nur zulässig in Verbindung mit Techniken, die eine Wasserhaltung ohne Absenktrichter ermöglichen. Zulässig sind beispielsweise eine vollständige Spundwand bis in den anstehenden Geschiebemergel, Rüttelstopfsäulen oder überschnittene Bohrfahlwände.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung Bodenfunktion durch Bedeckung auf Lagerflächen), aber auch dauerhafte Auswirkungen haben (Verdichtung). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. bei Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zu relativ großflächigen Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch die Anlage von Grünanlagen führt zu Bodenbeeinträchtigungen in geringem Umfang durch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Aufgrund der Flächenanteile, die durch Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen betroffen sind, ist der räumliche Aspekt der Beeinträchtigung räumlich begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle und Havarien entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung der in der Nähe befindlichen Verkehrsflächen (z.B. Wege zwischen dem Garagenkomplex und auf der teilversiegelten Wendeschleife) durch bspw. auslaufende Betriebsstoffe aus Fahrzeugen.

3.3.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

3.3.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zu Verlusten an bereits anthropogen vorbelasteten Böden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.4 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.4.1 Bestand und Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit flächendeckend nicht nutzbarem Grundwasserdargebot aufgrund oberflächennaher Versalzung. Im gesamten Geltungsbereich

beträgt der Flurabstand laut LINFOS >10 m. Die Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet bei >200-250 mm/a (hoher Bereich). Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 14 m.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Der Planungsbereich liegt gemäß der Ausweisung des Kartenportals des LUNG im Einzugsgebiet 9666459 (Blinde Trebel).

Küstengewässer

Das Plangebiet liegt abseits der Küstengewässer und nicht in einem Hochwasserrisiko-Gebiet.

3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung der Flächen nicht ändern wird und dementsprechend die hydrologischen Verhältnisse unverändert bleiben.

3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Ein wesentlicher Einfluss des Vorhabens auf den Wasserhaushalt des Vorhabengebietes oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, da kein Grundwasserleiter und keine Oberflächengewässer betroffen sind. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die Versiegelungsbereiche. Die Abführung des Niederschlagswassers auf den versiegelten Flächen erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem und bleibt dem lokalen Wasserhaushalt erhalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen werden begrünt, um einen besseren Regenwasserrückhalt zu gewährleisten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Eine weitere Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde besteht gemäß § 49 Abs. 1 WHG für Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Dieses Risiko ist jedoch bei Nutzung von Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik als nicht erheblich anzusehen.

Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander in Wechselwirkung treten, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich im Bereich der versiegelten Flächen. Infolge der Versiegelung kommt es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Entwässerung der versiegelten Bereiche erfolgt auf den unversiegelten Grundstücksflächen und steht somit dem lokalen Wasserhaushalt weiter zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser kann auch über die Kanalisation der angrenzenden Straßen abgeführt werden. Alle Anschlussstellen entwässern indirekt in die Blinde Trebel. Im Bereich von Grünflächen und Wegen erfolgt die Entwässerung über die Versickerung in den unversiegelten Bereichen und steht dem lokalen Wasserhaushalt weiterhin zu Verfügung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle und Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da diese Art von Auswirkungen bereits zum Teil im nahen Umfeld des Geltungsbereichs existiert. Weiterhin sind schwere Verkehrsunfälle mit einem potentiellen Freisetzen von Betriebsstoffen aufgrund der geringen Geschwindigkeiten auf den verkehrsberuhigten Verkehrswegen sehr unwahrscheinlich.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nur einen mäßigen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes hat.

Die Umwandlung bestehender Biotopstrukturen in Siedlungsgrün verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.

3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind die gleichen Maßnahmen, wie zum Schutz des Bodens zu treffen:

- Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

3.4.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein Monitoring ist somit nicht vorzusehen.

3.5 Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.5.1 Bestand und Bewertung

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung und zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-See-Wind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von 3-9 °C hervorrufen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-See-Wind-Effekt stärker ausgeprägt

Als Kaltluftentstehungsgebiet spielt das Plangebiet keine relevante Rolle. Ruderalflächen spielen für die Kaltluftherzeugung im Allgemeinen eine untergeordnete Rolle. Weiterhin sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden.

Als Frischluftentstehungsgebiet ist der Geltungsbereich ebenfalls nicht relevant, da die vorhandenen Gehölze in ihrer Fläche zu klein sind, um eine relevante Luftfilterung zu leisten.

Die Bedeutung der Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher nur gering.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen vor allem von der umgebenden Verkehrsbelastung aus (Abtshäger Straße, An der Promenade) und in geringem Maße von Emissionen aus Privathaushalten in der Umgebung aus.

Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen fällt im Geltungsbereich gering aus. Durch die bereits bestehende Versiegelung und Vertikalstrukturen (Garagenkomplex,

Wohnbebauung, teilversiegelte Flächen) tritt im Vergleich zur Umgebung keine relevant erhöhte Wärmeentwicklung auf.

Die Überprägung durch das Land-Seewind-System spielt die größte Rolle.

3.5.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Klimagefüge beibehalten. Die Überprägung durch das Küstenklima bleibt bestehen.

3.5.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Bauabläufe zu erhöhten Emissionen kommen.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Vorhaben bewirkt eine deutliche Änderung des vorhandenen Kleinklimas. Da das B-Plangebiet bisher mäßig bebaut ist, wird der Bau von Wohnhäusern und versiegelten Verkehrsweegen zu einer erhöhten Warmluftbildung im Plangebiet führen. Die Entwässerung der versiegelten Flächen in die bestehenden Entwässerungsanlagen führt voraussichtlich zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7% /Jahr), und der Geltungsbereich keinen relevanten Beitrag zur Kalt- und Frischluftbildung ausübt, ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs aufgrund der Ausweisung von Wohngebieten ist nicht zu erwarten. Zwar ist im Vergleich zum Bestand ein erhöhter Anwohnerverkehr zu erwarten, durch die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sind jedoch keine wesentlich erhöhten Verkehrsmengen zu erwarten. Diese erhöhten Emissionen werden ebenfalls durch den Land-Seewind-Effekt gemindert. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

3.5.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da die durch das Vorhaben beeinträchtigten klimarelevanten Wert- und Funktionselemente nur einen eher geringen Einfluss auf das Klima besitzen.

3.5.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.6 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Niederungsgebiet zwischen Richtenberg-Franzburg (III 5-19)“. Das Landschaftsbild wird mit mittel bis hoch bewertet.

Im Geltungsbereich sind für das Landschaftsbild vor allem die wenigen Gehölzbereiche sowie die großflächige Ruderalflur prägend. Der größtenteils ungenutzte und teilweise verfallene Garagenkomplex senken die Attraktivität des Landschaftsbildes im Geltungsbereich. Die angrenzende Bebauung sowie die Lage im Siedlungsraum stellt insgesamt zum einen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Auch der Verkehr auf den Straßen „Abtshäger Straße“ und

„An der Promenade“ beeinträchtigt das Schutzgut im Geltungsbereich durch eine Beunruhigung des Landschaftsbilds.

3.6.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Es werden keine relevanten Änderungen angenommen.

3.6.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baufeldfreimachung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds, wobei diese zunächst durch den Verlust von Offenland und Gehölzbeständen eher gering ausfällt. Durch die Baumaßnahme kommt es weiterhin vorübergehend zur Beunruhigung des Ortsbildes, was jedoch ebenfalls als nicht erheblich anzusehen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zur vollständigen Veränderung des Gebietscharakters. Allerdings hält sich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Umfeld dadurch in Grenzen, dass ein städtebaulicher Missstand behoben wird und ein attraktives Wohngebiet entsteht. Nicht bebaute Bereiche werden begrünt, was die Attraktivität des Wohngebietes erhöht.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Folgewirkungen

Betriebsbedingt kommt es durch die Nutzung des Wohngebiets und dem damit verbundenen Anwohnerverkehr in geringem Maße zur visuellen Unruhe durch Fahrzeugbewegung. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Vorbelastung durch den Verkehr im Umfeld ist von keiner erheblichen Zunahme auszugehen.

Auswirkungen auf Landschaftliche Freiräume

Landschaftliche Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es handelt sich bereits um eine Fläche im Siedlungsbereich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung, die von dieser umgeben ist. Diese prägt bereits das Landschaftsbild. Somit kommt es durch die Bündelung mit bestehenden Strukturen zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume.

3.6.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung in den vorhandenen Bestand wurden folgende Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Anpassung der Bebauung an die umgebende Bebauung
- Erhalt von Bäumen

3.6.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch das Planvorhaben ergeben sich bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen keine relevanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

3.7 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.7.1 Bestand und Bewertung

Bei den Betrachtungen der biologischen Vielfalt werden drei Ebenen unterschieden: Ökosystemvielfalt, Artenvielfalt und genetische Vielfalt.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung/Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Die Bewertung der Artenvielfalt erfolgt über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume, insbesondere für gefährdete Arten. Dabei geht das Kriterium der Artenvielfalt in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Die genetische Vielfalt umfasst die Diversität verschiedenen genetischen Materials innerhalb einer Population sowie die Möglichkeit des genetischen Austauschs mit benachbarten Populationen. Diese kann ohne weitere Untersuchungen nur abgeschätzt werden und ist in diesem Rahmen nicht bestimmbar.

Die Biologische Vielfalt im Geltungsbereich stellt sich als stark eingeschränkt dar, da es sich um eine sehr kleine Offenfläche in unmittelbarer Nähe zu anthropogener Vorbelastung handelt, so dass sich keine große Vielfalt an verschiedenen Biotopen ausbilden kann. Zwar findet eingeschränkt der Prozess der Sukzession statt, allerdings sind vor allem Dominanzbestände von Gräsern vorhanden, wodurch die Habitatbedingungen für eine Vielzahl von Arten eingeschränkt sind. Außerdem ist die strukturarme bzw. anthropogen geprägte Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Gewerbe- und Wohnbebauung prägend, so dass die umgebenden Lebensräume für eine ausgeprägte Artenvielfalt fehlen.

3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der biologischen Vielfalt kommen. Allerdings wird durch fortschreitende Sukzession der Anteil von Arten zunehmen, die an Gehölzflächen gebunden sind.

3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch die Bebauung des Geltungsbereichs als Wohngebiet werden Offenlandarten vollständig verschwinden und stattdessen eine Neubesiedelung mit entsprechend angepassten Arten der Siedlungsbereiche stattfinden. Zwar finden sich in der Umgebung kaum Habitats vergleichbarer Struktur und Habitateignung wie im Bestand, durch deren geringe Größe und das bereits im Bestand überwiegende Fehlen von typischen Offenlandarten kommt es allerdings nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Biologischen Vielfalt. Zudem sind weitere Offenlandbereiche (weitere Ruderalflächen) in der Umgebung generell verfügbar.

3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Umweltrelevante Maßnahmen über die in den einzelnen Schutzgütern genannten sind nicht vorgesehen.

3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

3.8 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

3.8.1 Bestand und Bewertung

Das B-Plangebiet spielt als Erholungsfläche keine Rolle. Zwar stellt sich die Grünfläche im Nordosten für Passanten durchaus als relativ attraktive Grünfläche dar, allerdings ist diese Wirkung nur eingeschränkt relevant, da die Blickbeziehung durch den vorhandenen Garagenkomplex negativ beeinflusst wird. Auch die große Ruderalfläche im Plangebiet (welche an wenigen Tagen im Jahr als Pferdeweide genutzt wird) ist umzäunt und für Anwohner nicht nutzbar. Es weist zudem keine speziellen Elemente für eine Erholungsfunktion oder Freizeitnutzung wie beispielsweise Spielplätze oder Bänke auf und ist selbst nicht für Fußgänger erschlossen. Durch den hohen Bewuchs ist eine Nutzung für Freizeitaktivitäten zudem im Wesentlichen ausgeschlossen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über das bestehende Straßensystem. Die Planstraßen im Geltungsbereich werden an den Bestand angeschlossen.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der derzeit geringen Nutzungsintensität als beruhigter Bereich dar, wobei jedoch eine Lärmbelastung von Seiten der Abtshäger Straße und An der Promenade besteht. Durch die Lage an Verkehrswegen und dem bereits teilweise verfallenen Garagenkomplex wird die Erholungswirkung ebenfalls gemindert. Die Nähe zu den Gewerbeflächen im Osten und Süden mit Grundversorgung und Einzelhandel ist positiv zu bewerten.

Die Grundversorgung erfolgt über die Städte Franzburg und Richtenberg sowie die Gewerbeflächen im Süden um den Edeka.

Der Geltungsbereich spielt für die Trinkwassernutzung keine Rolle. Trinkwasserleitungen und Regenwasserleitungen befinden sich im „Gantergang“ im Norden des Plangebietes. Auch die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser und Strom ist gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Franzburg stellt bisher die Nutzung als Mischbau-, Wohnbau und Grünfläche dar. Eine Entwicklung für Wohnnutzung und Gewerbe wäre nur für das Gewerbe sinnvoll. Durch die Vorbelastung einer dreiseitigen Umschließung durch Straßen würde die Wohnnutzung durch das Gewerbe zusätzlich eingeschränkt. Die Konzentration der Wohnnutzung soll jedoch vorrangig gestärkt und deshalb diese Alternative nicht in Betracht gezogen werden.

Eine Verlagerung dieses Vorhabens an einen anderen Standort ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll. Die Fläche im Bebauungsplan Nr. 1.2 „Abtshäger Straße“ ist zwar rechtskräftig, der fehlende Bauabschnitt kann von der Stadt im Augenblick jedoch nicht erschlossen werden. Weitere innerörtliche Wohnbaufläche sind bereits stärker verdichtet. Zudem liegt das Plangebiet städtebaulich integriert und ist vollständig erschließbar. Des Weiteren befinden sich die Kreuzung „Ernst-Thälmann-Straße und die angrenzende „Abtshäger Straße“ im Verfahren eines Neubaus der Verkehrsanlagen. In diesem Zuge wirkt die Erschließung des Plangebiets der Zersiedelung entgegen und ist an dieser Stelle als sinnvoll anzusehen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ der Stadt Franzburg überplant Flächen, die in keinem Bauzusammenhang bestehen und Flächen, die bereits einer früheren Nutzung unterlagen. In diesem Sinne handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen.

3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Erholungsfunktion und Trinkwasserversorgung kommen. Auch die Verkehrssituation wird sich nicht wesentlich ändern.

3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen. Durch die Lage südlich des Stadtzentrums von Franzburg ist eine attraktive Wohnlage sichergestellt.

Baubedingte Auswirkungen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leicht erhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung.

Baubedingte Störungen der Wohn- und Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Baulärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und erschwerter Zugänglichkeit ergeben, können im Umfeld des B-Plangebietes in geringem, aber vertretbarem Maße auftreten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachhaltig beeinträchtigende anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen als Reaktion auf die gestiegene Nachfrage ist als positiv zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen / Folgewirkungen

Lärm- und Schadstoffemissionen werden v. a. durch Kfz-Bewegungen verursacht. Es ist von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet durch den Anwohnerverkehr auszugehen, der voraussichtlich keine wesentliche Erhöhung der Beeinträchtigungen gegenüber der derzeitigen Situation verursacht. Weiterhin ist von einer zusätzlichen Verlärmung durch die Wohnnutzung selbst auszugehen (z.B. spielende Kinder), die jedoch im Umfeld bereits besteht und somit nicht als relevant anzusehen ist.

3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Straßen umgeben. Die Landesstraße L 22 „An der Promenade“ weist gem. der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von DTV 1092 Kfz auf. Eine schalltechnische Untersuchung bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen werden deshalb nicht in Erwägung gezogen.

Im Verlauf der nächsten Jahre sollen alle umliegenden Straßen „Ernst-Thälmann-Straße, „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ sowie ihre Kreuzungsbereiche baulich ertüchtigt und neugestaltet werden. In diesem Rahmen wird die Zunahme der Verkehrsmengen durch das Plangebiet bewältigt werden können.

3.8.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen fallen nicht unter die Eingriffsregelung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die im B-Plan getroffenen Festlegungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

3.9.1 Bestand und Bewertung

Im Planungsgebiet sind keine Kulturgüter und konkrete Denkmalbelange vorhanden. Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Als Sachgut ist die vorhandene Wohnbebauung im Westen zu nennen. Die umgebende Infrastruktur besitzt eine hohe Wertigkeit.

3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu wesentlichen Veränderungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern kommen.

3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Da weder Kultur- noch relevante Sachgüter vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Durch die Erschließung des B-Plans wird zudem eine Aufwertung der Infrastruktur stattfinden.

3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Funde sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Auswirkungen und Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen ist auch bei einer Neuentdeckung derzeit unbekannter Bodendenkmäler die Bergung und Dokumentation der Denkmale sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3.10 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**3.10.1 Bestand und Bewertung**

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Men- schen	Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen (die Wohn- / Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Pflan- zen	Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand) (Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tier) anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	<p>Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</p> <p>Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</p> <p>Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)</p> <p>Boden als historische Struktur / Bodendenkmal</p>
Wasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften</p> <p>oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p>
Klima / Luft	<p>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen sowie als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
Fläche	<p>Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Versiegelung und Zersiedelung</p> <p>Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (z.B. verringerte Versickerung, höhere Verdunstung, schnellerer Abfluss) durch Versiegelung</p>

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Gasaustausch, Versickerung) infolge Versiegelung Temperaturerhöhung bodennaher Luftschichten, Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (Gehölze, Gewässer) durch Versiegelung Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch stärkere Fragmentierung und Zersiedelung infolge Strukturentfall
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)

3.10.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung treten voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.10.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen, infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.10.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

3.10.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen verändern. Dies betrifft vor allem die vorhandenen Biotope sowie die Bodenfunktionen die das Areal gegenwärtig besitzt. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich in das Ortsbild einfügen.

Durch den B-Plan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ werden zum Teil Flächen für Neuversiegelungen ausgewiesen. Da die Bebauung teilweise auf bereits vorbelasteten Flächen stattfindet, kann die Erheblichkeit des Eingriffs gemindert werden.

Einzelne vorhandene Bäume im Geltungsbereich bleiben nach Möglichkeit erhalten. Zusätzlich werden Baumpflanzungen in Form von Einzel- und Alleebäumen vorgesehen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Insekten-, Brutvogel- und Säugetierarten.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung zwar eine deutliche Änderung, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der eher geringen Flächeninanspruchnahme ist die Beeinträchtigung verhältnismäßig gering. Weiterhin werden zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen, die bereits den Großteil des Arteninventars insbesondere im nahen Umfeld ausmachen. Das betrifft insbesondere die Avifauna.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung, die Vermeidung von Beeinträchtigungen wertvoller Biotope u.a.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabensplanung integriert:

- Begrenzung der Höhe der Gebäude
- Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ 0,6
- Festsetzungen bezüglich der Anlage von Grünstreifen
- Festsetzungen bezüglich des Erhalts von Bäumen

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

Für zu erhaltende Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Einzelfall zu prüfen sind.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen. Im Rahmen der technischen Planung ist ein angepasstes, tierfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen.

Zum Ausgleich des Verlustes von 29 Einzelbäumen werden Ausgleichzahlungen vorgesehen.

6. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Ziel des Bebauungsplans ist in erster Linie die Behebung eines städtebaulichen Missstandes sowie die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit gleichzeitiger Bewahrung des Gebietscharakters.

7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebieten geschaffen. Der Schutz und die Erhaltung von Strukturen und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gehörten ebenso zur planerischen Zielsetzung.

Bei der Planung wurden die Belange der übergeordneten Fachplanungen sowie des Naturschutzes berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Der Entfall von 29 Einzelbäumen entspricht einem Kompensationsbedarf von 41 auszugleichenden Bäumen. Diese werden durch Ausgleichzahlungen kompensiert.

Als Maßnahme des Artenschutzes sind folgende Leistungen vorgesehen:

- a. Ein angepasstes Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlicher Beleuchtung und Reduzierung unnötiger Lichtemission.
- b. Die Entfernung von Gehölzen und Vegetation soll zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Bei früherem Beginn sind die Gehölze auf brütende Vögel zu kontrollieren, eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich des Offenlandes ist unzulässig.