

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013
(BGBL. I S. 1548) zur Satzung der

**Gemeinde Kargow
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**



über den

Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg*

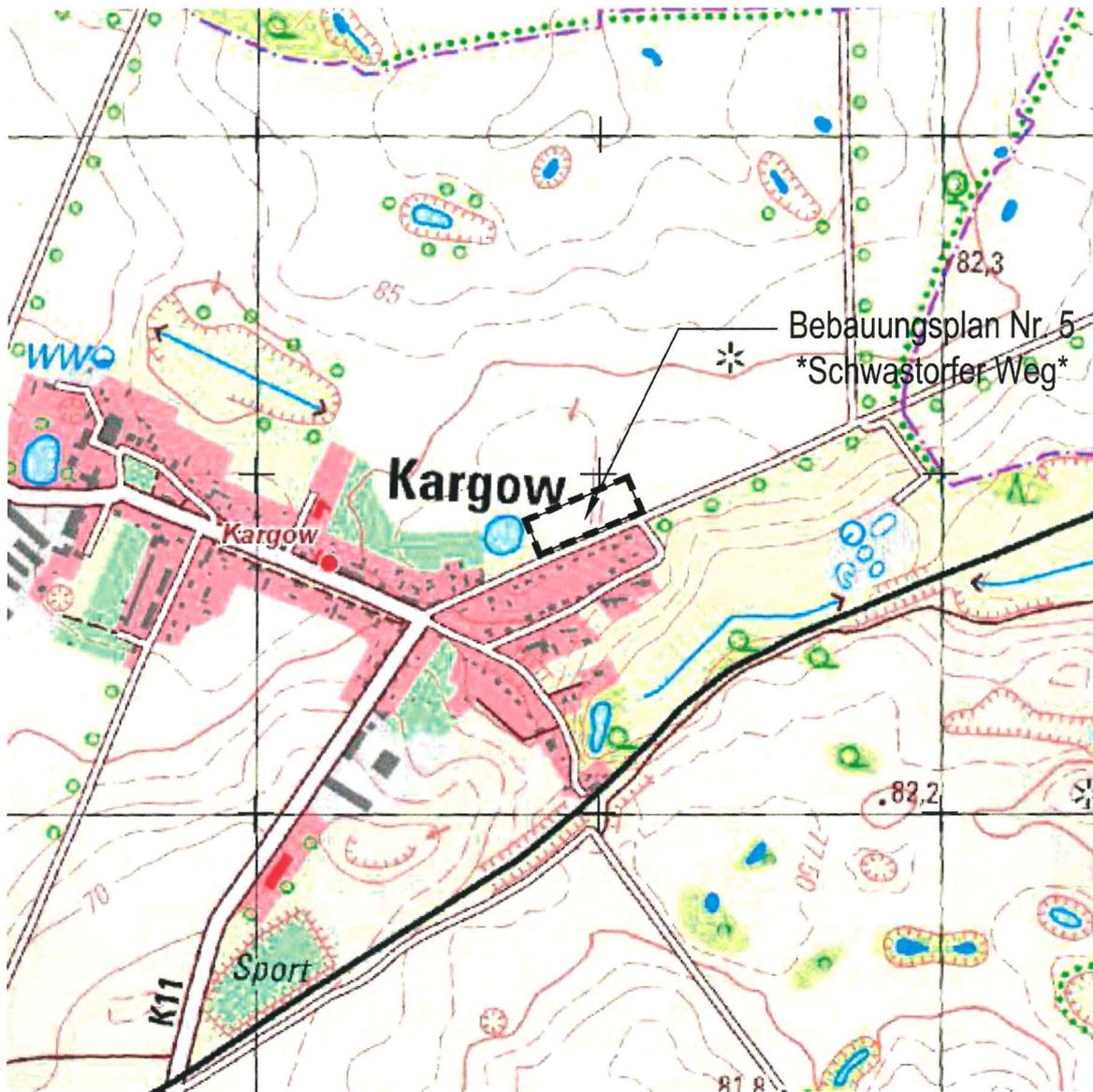
für das Gebiet
am östlichen Ortsrand,
nördlich des Schwastorfer Weges

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.6	Inhalt der Satzung.....	6
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
1.7.1	Erschließung.....	9
1.7.1.1	Äußere Erschließung	9
1.7.1.2	Innere Erschließung.....	9
1.7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	9
1.7.2.1	Trinkwasser	9
1.7.2.2	Abwasser.....	9
1.7.2.3	Regenwasser.....	9
1.7.2.4	Elektrische Energie.....	10
1.7.2.5	Gas.....	10
1.7.3	Telekommunikation.....	10
1.7.4	Abfallbeseitigung	10
1.7.5	Brandschutz.....	10
1.7.6	Denkmalschutz	10
1.7.7	Altlasten.....	10
1.7.8	Immissionen	11
1.7.9	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
1.7.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
1.7.11	Durchführung der Maßnahme	15
2.	Umweltbericht.....	15
2.1	Einleitung.....	15
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
2.1.2	Geplante Nutzung.....	17
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes	17
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	18
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
2.2.2.1	Durchführung der Planung.....	18
2.2.2.2	Nichtdurchführung der Planung	20
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
3.	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Verwendete technische Verfahren	21
3.2	Maßnahmen des Monitoring	22
3.3	Zusammenfassung	22

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte 1:10.000

Zur Gemeinde Kargow gehören die Ortsteile Damerow, Federow, Godow, Rehhof, Schwarzenhof, Speck und Kargow.

Der Ortsteil Kargow liegt an der Kreisstraße 11, ca. 5 km östlich der Stadt Waren (Müritz).

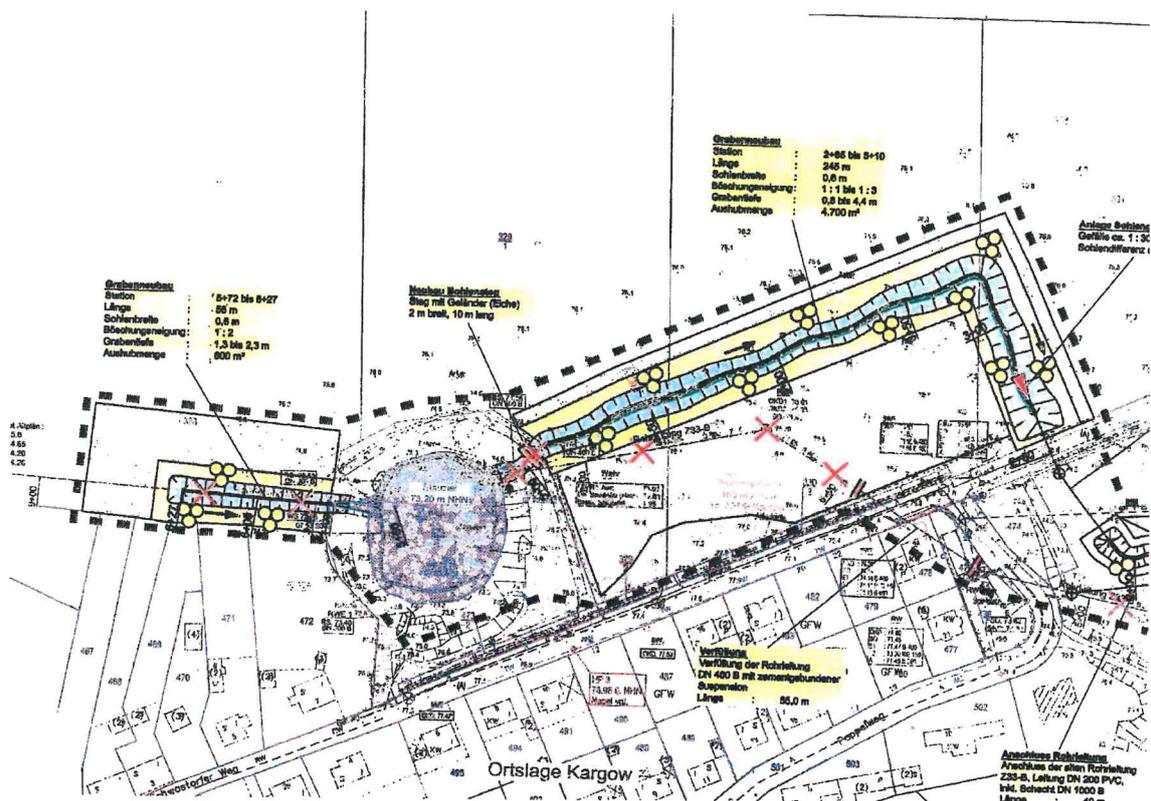
Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Ortsrand von Kargow, nördlich des *Schwastorfer Weges* auf den Teilflächen der Flurstücke 329, 330 und 331 der Flur 1 der Gemarkung Kargow.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der historisch gewachsene Teil der Ortslage liegt nördlich und südlich der K MÜR 11. Die Ortslage ist planerisch, auf der Südseite der Gemeindestraße *Schwastorfer Weg*, erweitert worden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kargow ist, gegenüber der vorhandenen Bebauung und unter Ausklammerung eines Kleingewässers, eine Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Neuanlage eines offenen Grabensystems das in Verbindung mit dem vorhandenen, stehenden Kleingewässer steht und der Entwässerung des Gebietes dient, kann dieser Bereich als Wohnbaugelände ausgewiesen und genutzt werden.

Weiterhin ist die Fläche durch den ausgebauten *Schwastorfer Weg* erschlossen. Mit der Bebauung der Fläche können die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wirtschaftlicher genutzt werden. Die Flächen sollen als Wohnbauflächen genutzt werden. Anfragen liegen der Gemeinde vor.



Planung des Grabens, Planungsbüro Umweltplan

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung.

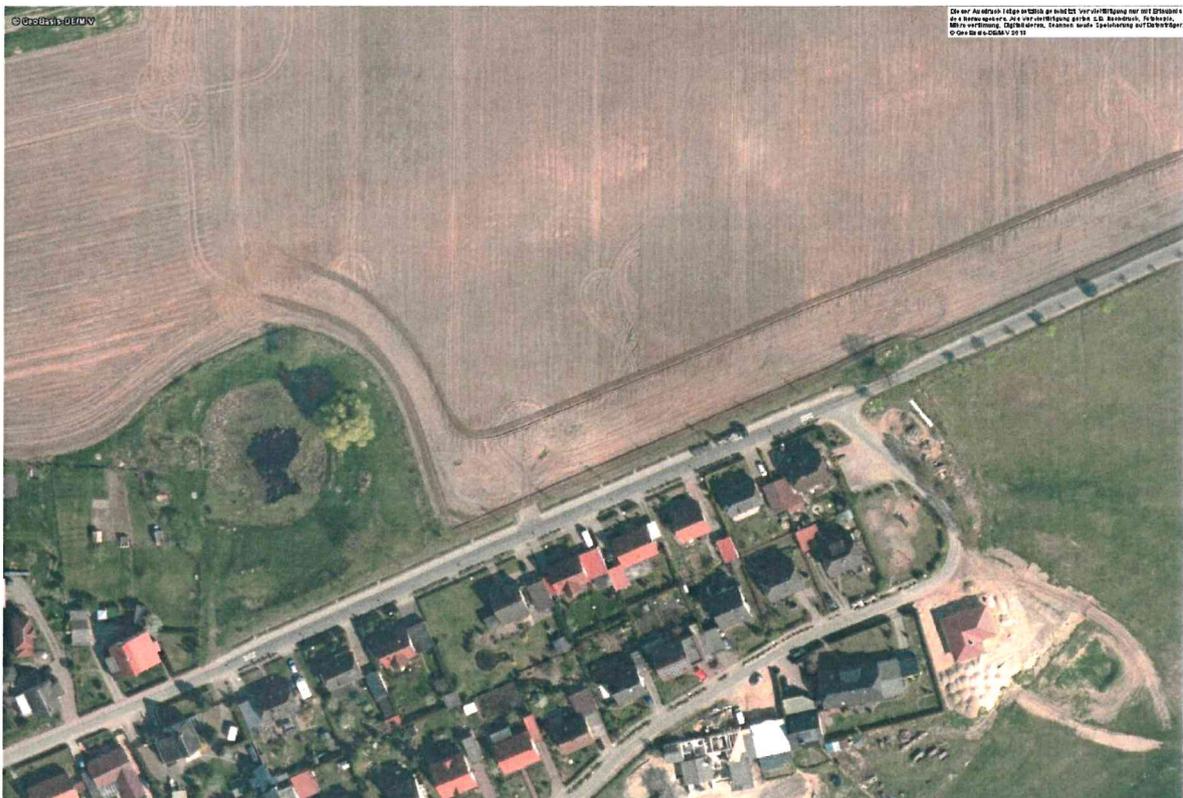
1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Nordseite des Schwastorfer Weges ist nicht bebaut. Sie wurde intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kargow ist, gegenüber der vorhandenen Bebauung und unter Ausklammerung eines Kleingewässers, bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Probleme im Regenwasserabfluss veranlassen die Gemeinde Kargow die Wasserregie neu zu überdenken. Der verrohrte Vorfluter Z 33-B wurde durch einen offenen Graben ersetzt. Dieser Ausbau des Vorfluters erfolgt am Rand der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und stellt sich als natürliche Grenze für die Gebietserweiterung dar. Weiterhin ist die Fläche durch den ausgebauten Schwastorfer Weg erschlossen. Mit der Bebauung der Fläche können die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wirtschaftlicher genutzt werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung nach § 30 Abs.1 BauGB Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg* der Gemeinde Kargow sind gegeben.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Der historisch gewachsene Teil der Ortslage liegt nördlich und südlich der K MÜR 11. Die Ortslage ist planerisch, auf der Südseite der Gemeindestraße Schwastorfer Weg, erweitert worden.

Auf der Nordseite befindet sich, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, der Dorfteich Kargow mit einem Randstreifen bis zum Schwastorfer Weg. Daran schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

Durch das Gelände verlief der Vorfluter Z 33 des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Peene". Der Vorfluter war verrohrt und wurde im Zuge der Maßnahme ordnungsgemäß verpreßt.

Nach den langanhaltenden und heftigen Niederschlägen im Jahr 2011 hat sich gezeigt, dass er nicht in der Lage ist das Oberflächenwasser aus der Ortslage Kargow abzuführen. Es kam zu erheblichen Überschwemmungen.

Um diesen Missstand zu beheben führte der Wasser- und Bodenverband "Obere Peene" den naturnahen Ausbau der Ostpeene unterhalb des Dorfteiches Kargow durch. Der Vorfluter Z 33 wurde als offener Graben ausgebaut und der Dorfteich Kargow wurde zur Rückhaltung des Oberflächenwassers hergerichtet. Die Verrohrung des Vorfluters wurde im Zuge des Ausbauvorhabens verpreßt und hat daher keine Funktion mehr, weder als Drainage noch als Vorfluter. Die stillgelegte Verrohrung verbleibt im Boden und wird nicht zurückgebaut.

1.6 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg* setzt den Geltungsbereich laut Planzeichnung fest.

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

Durch den naturnahen Ausbau des Vorfluters als offenes Grabensystem ist die geplante Fläche bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung.

Die Flächen sollen als Wohnbauflächen genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* sind dem anliegenden Vorentwurf zu entnehmen. Sie leiten sich hauptsächlich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 *Eigenheimsiedlung Schwastorfer Weg* her, um nördlich und südlich des Schwastorfer Weges ein aufeinander abgestimmtes, angepasstes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Kargow wird ebenfalls in die Festsetzungen einfließen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* wird als allgemeines Wohngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in der Nachbarschaft vorherrschenden Wohnnutzung und passt sich somit der Nutzung in der Umgebung an. Das neue Wohngebiet ist eine Ergänzung der bestehenden Wohnstrukturen.

Folgende Arten von Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen gehen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Gäste und Kunden einher. Daher würde diese Nutzung der umgebenden, vorherrschenden Wohnstruktur in einer ländlich geprägten Ortschaft entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

Dieses entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 als Höchstmaß festgesetzt und passt sich der umgebenden Bebauung an.

Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von bis zu 0,60 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes zulässig.

Es ist nur eine Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) von 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Um das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes in die umgebende Struktur einzugliedern, wurden diese Festsetzungen in Anlehnung an den Gebäudebestand im Baugebiet südlich des *Schwastorfer Weges* getroffen.

Örtliche Bauvorschriften

Für die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden die Dachform, die Dachneigung und die Dacheindeckung und Vorgaben zu den Fassadenflächen und Grundstückseinfriedungen unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kargow, festgesetzt. So wird eine einheitliche Gestaltung des Gebietes erreicht.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

An der Straße, entlang des Plangebietes, existiert eine junge Baumreihe, bestehend aus

acht Bäumen. Diese sollen aufgrund des besonderen Schutzes für Alleen und Baumreihen erhalten bleiben. Somit sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu schützen und dauernd zu erhalten.

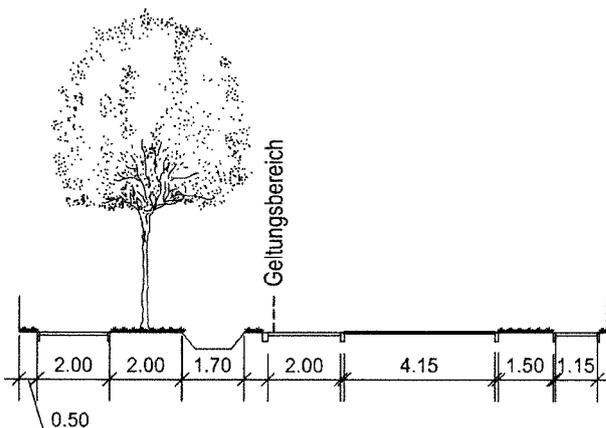
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Spätestens eine Pflanzperiode nach Bauende ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Laubbaum und ein hochstämmiger Obstbaum (z.B.: Linde, Ahorn, Stieleiche, Ulme, Esche, Birne, Apfel oder Kirsche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Gebietes und gleichzeitig dem Ausgleich für die zukünftige Versiegelung der Bauflächen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den *Schwastorfer Weg* erschlossen. Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Baugebietes soll ein Ausbau des Schwastorfer Weges durch einen 2 m breiten Fußweg erfolgen. Zwischen der Straße und dem neuen Fußweg bleibt die vorhandene Baumreihe erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen so hergestellt werden, dass die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Schnitt A - A



Da die Grundstückszufahrten durch die vorhandene Baumreihe erfolgen, ist je Grundstück jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Diese muss außerhalb des Kronenbereiches der Einzelbäume liegen.

Ausgleichsmaßnahmen

Spätestens eine Pflanzperiode nach Bauende ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Laubbaum und ein hochstämmiger Obstbaum (z. B.: Linde, Ahorn, Stieleiche, Ulme, Esche, Birne, Apfel oder Kirsche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Gebietes und gleichzeitig dem Ausgleich für die zukünftige Versiegelung der Bauflächen. Ein Teil des Ausgleichs erfolgt auf dem gegenüberliegenden Wohngebietsspielplatz in Form von Einzelbaumpflanzungen. Weitere Ersatzmaßnahmen werden auf der Fläche des Sportplatzes in Kargow vorgenommen. Hier soll der Wall, der den Sportplatz umgibt, auf einer Länge von 204 m parallel zum Gleisabschnitt Kargow - Möllenhagen mit einer mehrreihigen Hecke vollständig bepflanzt werden. Etwa alle 15 m werden Überhälter die natürliche Heckenpflanzung vervollständigen. Weiterer Ausgleich erfolgt auf dem gegenüberliegenden Wohngebietsspielplatz in Form von Einzelbaumpflanzungen.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

1.7.1.1 Äußere Erschließung

Der Ort Kargow liegt an der Kreisstraße MÜR 11. Durch die Aufstellung der Satzung können weitere Baugrundstücke im Ortsteil angeboten werden. Die sich hieraus ergebende geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge hat keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr. Die bestehenden Straßen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

1.7.1.2 Innere Erschließung

Der Bereich der Satzung ist über die ausgebaute Straße *Schwastorfer Weg* bedarfsgerecht verkehrsmäßig erschlossen. Eine Erweiterung der Erschließung erfolgt über den Bau des geplanten Gehweges.

1.7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ort Kargow ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angeschlossen.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

1.7.2.1 Trinkwasser

Die Gemeinde Kargow ist Mitglied im Müritz Wasser/Abwasserzweckverband. Der Ort Kargow ist an die Verbandsleitungen angeschlossen.

1.7.2.2 Abwasser

Die Gemeinde Kargow ist Mitglied im Müritz Wasser/Abwasserzweckverband. Der Ort Kargow ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

1.7.2.3 Regenwasser

Im Bereich der Satzung wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder in den offenen Graben eingeleitet.

1.7.2.4 Elektrische Energie

Die E.ON.edis AG versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

1.7.2.5 Gas

Die E.ON.edis AG versorgt das Gebiet mit Erdgas.

1.7.3 Telekommunikation

Kargow ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom ausgestattet.

1.7.4 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Kargow wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.5 Brandschutz

Die Gemeinde Kargow verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Löschteiche.

1.7.6 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem STALU Mecklenburger Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.7.8 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Satzungsbereich ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend auf die Bauzeit begrenzt.

1.7.9 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ort weiter verdichtet.

Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung, wird in den neuen offenen Gräben eingeleitet oder auf den Grundstücken versickert. Der offene Vorfluter ist ausreichend bemessen um das anfallende Wasser zu speichern und gleichmäßig abzugeben.

Offene Gräben haben eine hohe Wasseraufnahmefähigkeit und Wasserableitungsfähigkeit. Oberflächenwasser kann, z.B. bei Starkregen, unmittelbar und schnell abgeführt werden, was der Entwässerung des Gebietes und der Klimaanpassung dient.

Darüber hinaus haben offene Gewässer eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima in einem Gebiet. Durch die zukünftige Versiegelung im Satzungsgebiet gehen Staubbindungseffekte und temperatenausgleichende Vegetationsflächen verloren. Der wasserführende offene Graben kann diese Effekte zum Teil kompensieren.

Durch die Anlage des neuen Vorflutgrabens wird die Fläche des neuen Wohngebietes definiert. Gleichzeitig wird das Baugebiet durch den begrünten Graben eingefasst, begrenzt und er bildet den Abschluss zur freien Landschaft.

1.7.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Von der Aufstellung der Satzung sind keine Biosphärenreservate betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es gibt keine Landschaftsschutzgebiete in der Nähe der aufzustellenden Satzung.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

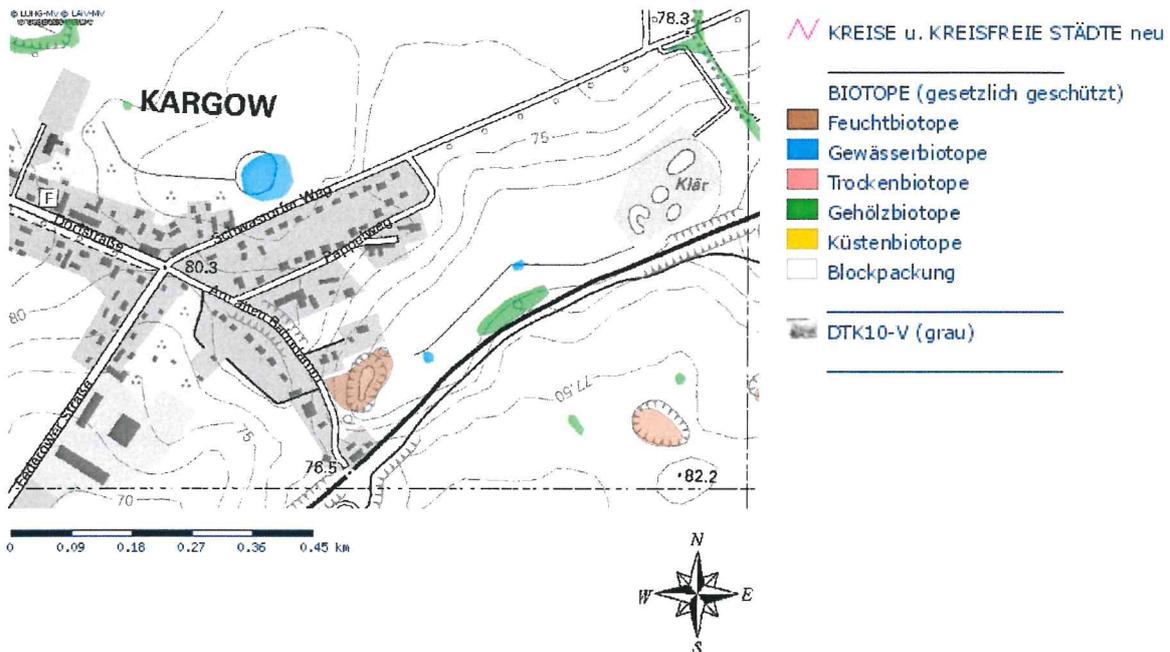
Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich der Satzung oder in ihrer unmittelbaren Nähe.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern) liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(17.06.2013 - 15:21)



MUE06720 Biotop: permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Weiher
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferweg.

Das Biotop grenzt an das Satzungsgebiet.

Durch die schon vorhandene, naheliegende Straße ist das Biotop vorbelastet. Der Siedlungsbereich rückt durch die Satzung näher an das Biotop heran, wird aber in seinem Zustand durch die Aufstellung der Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

MUE06705 Biotop: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Pappel; Weide; Söll
Gesetzesbegriff: Sölle

Das Biotop liegt ca. 200 m südlich des Satzungsgebietes und wird durch die vorhandene Straße und weitere Bebauung von diesem abgegrenzt. Es liegt innerhalb einer Siedlungsfläche und steht so mit dem Satzungsgebiet nicht in einer direkten Verbindung. Durch die Aufstellung der Satzung wird das Biotop nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* Kargow liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* Kargow liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* Kargow liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine FFH-Gebiete und SPA-Gebiete betroffen

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im oder in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan vorhandene gesetzlich geschützte Bäume bleiben erhalten und werden von einer durch die Satzung ermöglichten Bebauung nicht berührt.

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die vorhandene Baumreihe wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Zufahrten müssen außerhalb des Kronenbereiches der Bäume realisiert werden.

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Wälder sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Im Vorfeld wurde bereits dem Hinweis durch Herrn Siebrecht (untere Naturschutzbehörde des Landkreises) auf Umgang mit den Kranichvorkommen im Plangebiet nachgegangen. Dazu gab es am 30.7.2013 ein Gespräch zwischen Herrn Kascheike (IGN) und Herrn Böhme (Ornithologe vor Ort). Ergebnis dieses Gespräches war die Aussage, dass die Kraniche in erster Linie bei Maisansaat diese Fläche als Futterplatz aufsuchen. Der Ausbau der

Ostpeene als offener Graben wird einen neuen Ortsrand bilden und damit eine natürliche Barriere zwischen dem Baugebiet und der Ackerfläche darstellen. Die Futterrast der Kraniche wird durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* hat keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

1.7.11 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Die Gemeinde Kargow hat mit den privaten Eigentümern einen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

2. Umweltbericht

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.1 Einleitung

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der historisch gewachsene Teil der Ortslage liegt nördlich und südlich der K MÜR 11. Die Ortslage ist planerisch, auf der Südseite der Gemeindestraße *Schwastorfer Weg*, erweitert worden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kargow ist, gegenüber der vorhandenen Bebauung und unter Ausklammerung eines Kleingewässers, eine Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Neuanlage eines offenen Grabensystems das in Verbindung mit dem vorhandenen stehendem Kleingewässer steht und der Entwässerung des Gebietes dient, kann dieser Bereich als Wohnbaugebiet ausgewiesen und genutzt werden.

Weiterhin ist die Fläche durch den ausgebauten *Schwastorfer Weg* erschlossen. Mit der Bebauung der Fläche können die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wirtschaftlicher genutzt werden. Die Flächen sollen als Wohnbauflächen genutzt werden. Anfragen liegen der Gemeinde vor.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 *Schwastorfer Weg* wird als allgemeines Wohngebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in der Nachbarschaft

vorherrschenden Wohnnutzung und passt sich somit der Nutzung in der Umgebung an. Das neue Wohngebiet ist eine Ergänzung der bestehenden Wohnstrukturen.

Folgende Arten von Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen gehen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Gäste und Kunden einher. Daher würde diese Nutzung der umgebenden, vorherrschenden Wohnstruktur in einer ländlich geprägten Ortschaft entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

Dieses entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I als Höchstmaß festgesetzt und passt sich der umgebenden Bebauung an.

Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von bis zu 0,60 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes zulässig.

Es ist nur eine Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) von 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Um das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes in die umgebende Struktur einzugliedern, wurden diese Festsetzungen in Anlehnung an den Gebäudebestand im Baugebiet südlich des *Schwastorfer Weges* getroffen.

Örtliche Bauvorschriften

Für die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden die Dachform, die Dachneigung und die Dacheindeckung und Vorgaben zu den Fassadenflächen und Grundstückseinfriedungen unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Kargow, festgesetzt. So wird eine einheitliche Gestaltung des Gebietes erreicht.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

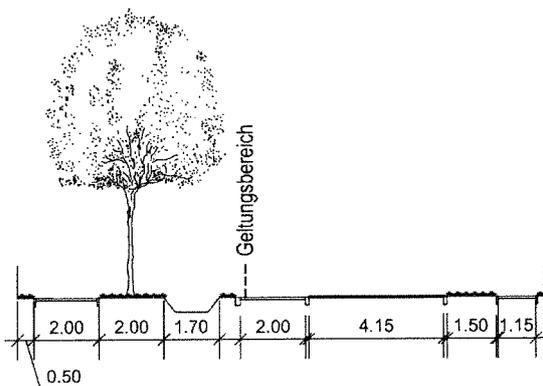
An der Straße, entlang des Plangebietes existiert eine junge Baumreihe, bestehend aus acht Bäumen. Diese sollen aufgrund des besonderen Schutzes für Alleen und Baumreihen erhalten bleiben. Somit sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu schützen und dauernd zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Spätestens eine Pflanzperiode nach Bauende ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Laubbaum und ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Gebietes und gleichzeitig dem Ausgleich für die zukünftige Versiegelung der Bauflächen.

Verkehrsflächen

Schnitt A - A



Das Plangebiet wird über den *Schwastorfer Weg* erschlossen. Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Baugebietes soll ein Ausbau des Schwastorfer Weges durch einen 2 m breiten Fußweg erfolgen. Zwischen der Straße und dem neuen Fußweg bleibt die vorhandene Baumreihe erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen so hergestellt werden, dass die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Da die Grundstückszufahrten durch die vorhandene Baumreihe erfolgen, ist je Grundstück jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Diese muss außerhalb des Kronenbereiches der Einzelbäume liegen.

2.1.2 Geplante Nutzung

Im Plangebiet sollen nördlich des Schwastorfer Weges Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Zusätzlich entsteht ein neuer Gehweg entlang des Baugebietes.

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und betroffener Gebiete ist in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung untersucht worden.

Das Plangebiet war bisher Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche. Durch den Ausbau der Ostpeene als offener Graben, wurde das zukünftige Baugebiet von der restlichen landwirtschaftlichen Fläche abgetrennt und begrenzt es gleichzeitig in seiner Größe.

Der aktuelle Zustand des Gebietes wird im Folgenden durch Fotos vom 13.11.2013 dokumentiert.



Durch die Bauarbeiten des Grabenausbaus wurde der Bereich der zukünftigen Baufläche bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegliedert. Die Fläche wurde mit dem Aushub des Grabens aufgefüllt und planiert.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Tiere

Im Vorfeld wurde bereits dem Hinweis durch Herrn Siebrecht (untere Naturschutzbehörde des Landkreises) auf Umgang mit den Kranichvorkommen im Plangebiet nachgegangen. Dazu gab es am 30.7.2013 ein Gespräch zwischen Herrn Kascheike (IGN) und Herrn Böhme (Ornithologe vor Ort). Ergebnis dieses Gespräches war die Aussage, dass die Kraniche in erster Linie bei Maisansaat diese Fläche als Futterplatz aufsuchen. Der Ausbau der oberen Peene als offener Graben wird einen neuen Ortsrand bilden und damit eine natürliche Barriere zwischen dem Baugebiet und der Ackerfläche darstellen. Die Futterrast der Kraniche wird durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Pflanzen

Es ist nicht davon auszugehen, dass auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche oder innerhalb des Bebauungsplangebietes in seinem jetzigen Zustand gesetzlich geschützte

Pflanzenarten vorhanden sind oder durch das Vorhaben beeinträchtigt oder vernichtet werden.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora durch die angesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Erschließung und Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Dieses wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen, Straßen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung im Gebiet versickert werden oder in den Vorfluter eingeleitet.

Es sind beim Bau und bei der Nutzung der Wohnbebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Durch die zu erwartende Versiegelung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Abgas- und Lärmimmissionen beeinträchtigt. Das Plangebiet ist im Weiteren für das überregionale Klima nicht von Bedeutung.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

Mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, sind im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan Nr. 5 *Schwastorfer Weg* eingearbeitet worden. Das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern und Bäumen kann den, durch Versiegelung, negativen Auswirkungen auf das Kleinklima entgegenwirken.

Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Erweiterung der Ortschaft in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung. Der, durch den Grabenausbau, neu gebildete Ortsrand wird wieder begrünt und fügt sich so in die Landschaft ein. Die landschaftsbildtypische Charakteristik wird hierbei nicht beeinträchtigt und geht durch das Vorhaben nicht verloren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Wohngebiet kann als gering bewertet werden.

Biologische Vielfalt

Die Einrichtung des Wohngebietes dezimiert die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände. Die Nutzung der Grundstücke beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die naturnahe Ausgleichspflanzung innerhalb des Gebietes und die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepasste Artenzusammensetzung eintreten.

Menschen und Gesundheit

Bei der teilweisen Neuerschließung des Gebietes und dem Bau der Wohngebäude treten, zeitlich begrenzt, Lärm- und Staubemissionen auf.

Von der zukünftigen Nutzung des Gebietes sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Durch den Bau und die Nutzung des Gebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage gereinigt.

Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist, sich ständig ausweitend, gesetzlich vorgeschrieben.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Grabenausbau durchgeführt worden, da er eine Maßnahme zum Hochwasserschutz darstellt. Die Notwendigkeit des Ausbaus trat zu verschiedenen Zeiten, vor allem bei Starkregen, in den Vordergrund. Der bis dahin verrohrte Vorfluter konnte das Abführen des Oberflächenwassers in der Ortschaft nicht mehr gewährleisten. Ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche ist durch den Graben abgetrennt und nicht mehr als solche nutzbar. Eine andere gleichwertige Nutzung, wäre wegen der geringen Größe des Gebietes nicht mehr gegeben.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- **Vermeidung**

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein zentrales Kanalnetz. Alles anfallende Niederschlagswasser im Gebiet wird auf den Grundstücken versickert oder in den Gräben eingeleitet.

Die vorhandene Baumreihe bleibt erhalten. Zufahrten sind nur außerhalb des Kronenbereiches zulässig.

- **Verringerung**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur überbaubaren Fläche. Durch sie wird die zukünftige Bebauung an die umgebende Bebauung angepasst und der Eingriff wird minimiert.

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

Das festgesetzte Anpflanzgebot mindert die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die freie Landschaft.

- **Ausgleich**

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2.

Es sind Einzelbaumpflanzungen (einheimische Obst- und Laubbäume) auf den Grundstücken vorgesehen. Da der vollständige Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird als Ersatzmaßnahme eine mehrreihige Hecke mit Überhältern außerhalb des Baugebietes realisiert. Am Sportplatz von Kargow soll der zum Gleisabschnitt Kargow-Möllenhagen parallel laufende Wall auf einer Länge von 204 m mit einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern bepflanzt werden. Weiterer Ausgleich erfolgt auf dem gegenüberliegenden Wohngebietsspielplatz in Form von Einzelbaumpflanzungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützten Biotope und Geotope
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 13.11.2013

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Die Gemeinde Kargow hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Bebauung und der Nutzung des Wohngebietes ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sie werden durch die Gemeinde Kargow und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte überwacht.

3.3 Zusammenfassung

• Inhalt und Ziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für den Bau von Wohneigentum zu schaffen. Dieses Ziel stimmt auch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde überein.

Entsprechend der charakterisierenden Nutzung und Bebauung der unmittelbaren Umgebung wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um ein Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand zu gewährleisten.

Als zusätzliche Erschließungsmaßnahme wird im Anschluss an die vorhandene Baumreihe ein Fußweg realisiert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

• Ziele des Umweltschutzes

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde Kargow die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, so dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

• Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes

Das Plangebiet war bisher Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche. Durch den Ausbau der Ostpeene als offener Graben, wurde das zukünftige Baugebiet von der restlichen landwirtschaftlichen Fläche abgetrennt und begrenzt es gleichzeitig in seiner Größe.

Durch die Bauarbeiten des Grabenausbaus wurde der Bereich der zukünftigen Baufläche bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegliedert. Die Fläche wurde mit dem Aushub des Grabens aufgefüllt und planiert.

- **Entwicklungsprognose**

Tiere

Kraniche nutzen in der Vergangenheit die Ackerfläche als Futterplatz, vor allem bei Maisansaat. Nach einem Gespräch mit einem Ornithologen vor Ort wird die Futterrast der Kraniche durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten, im Besonderen auch keine Rote-Liste-Arten, den Bereich des zukünftigen Wohngebietes als Brutplatz oder ständigen Lebensraum nutzen, da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelte und heute durch den Grabenausbau seine ursprüngliche Struktur bereits verändert hat. Ausweichmöglichkeiten für eventuell auftretende Reptilien- oder Brutvogelarten sind vor allem im unmittelbaren Umfeld des Dorfteiches gegeben.

Pflanzen

Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt oder vernichtet werden.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora durch die angesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Bebauung des Bereiches geht Boden durch Versiegelung verloren. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen soll möglichst zur Sicherung der Grundwasserneubildung weiter auf dem Grundstück versickert oder in den Graben eingeleitet werden. Für die Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen.

Es sind beim Bau und bei der Nutzung der Wohnbebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Die geplante Bebauung im Teilbereich hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

Landschaft

Die landschaftsbildtypische Charakteristik wird nicht beeinträchtigt und geht durch das Vorhaben nicht verloren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Wohngebiet kann als gering bewertet werden.

Biologische Vielfalt

Die Einrichtung des Wohngebietes dezimiert die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände. Die Nutzung als Wohngebiet beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepasste Artenzusammensetzung eintreten.

Menschen und Gesundheit

Bei der teilweisen Neuerschließung des Gebietes und dem Bau der Wohngebäude treten, zeitlich begrenzt, Lärm- und Staubemissionen auf.

Von der zukünftigen Nutzung des Gebietes sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kulturgüter

Kulturgüter sind durch die dargestellte Nutzung nicht betroffen.

Abfälle und Abwasser

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband.

Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist, sich ständig ausweitend, gesetzlich vorgeschrieben.

• **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

– *Vermeidung*

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein zentrales Kanalnetz. Alles anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert oder in den offenen Gräben eingeleitet.

- **Verringerung**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur überbaubaren Fläche. Durch sie wird die zukünftige Bebauung an die umgebende Bebauung angepasst und der Eingriff wird minimiert.

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

Das festgesetzte Anpflanzgebot mindert die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die freie Landschaft.

• **Verwendete technische Verfahren**

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützten Biotope und Geotope
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 13.11.2013

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

• **Monitoring**

Die Gemeinde Kargow hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Bebauung und der Nutzung des Wohngebietes ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sie werden durch die Gemeinde Kargow und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte überwacht

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.04.2014 gebilligt.

Kargow,

Schlüter

Bürgermeister

