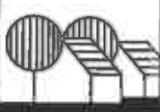
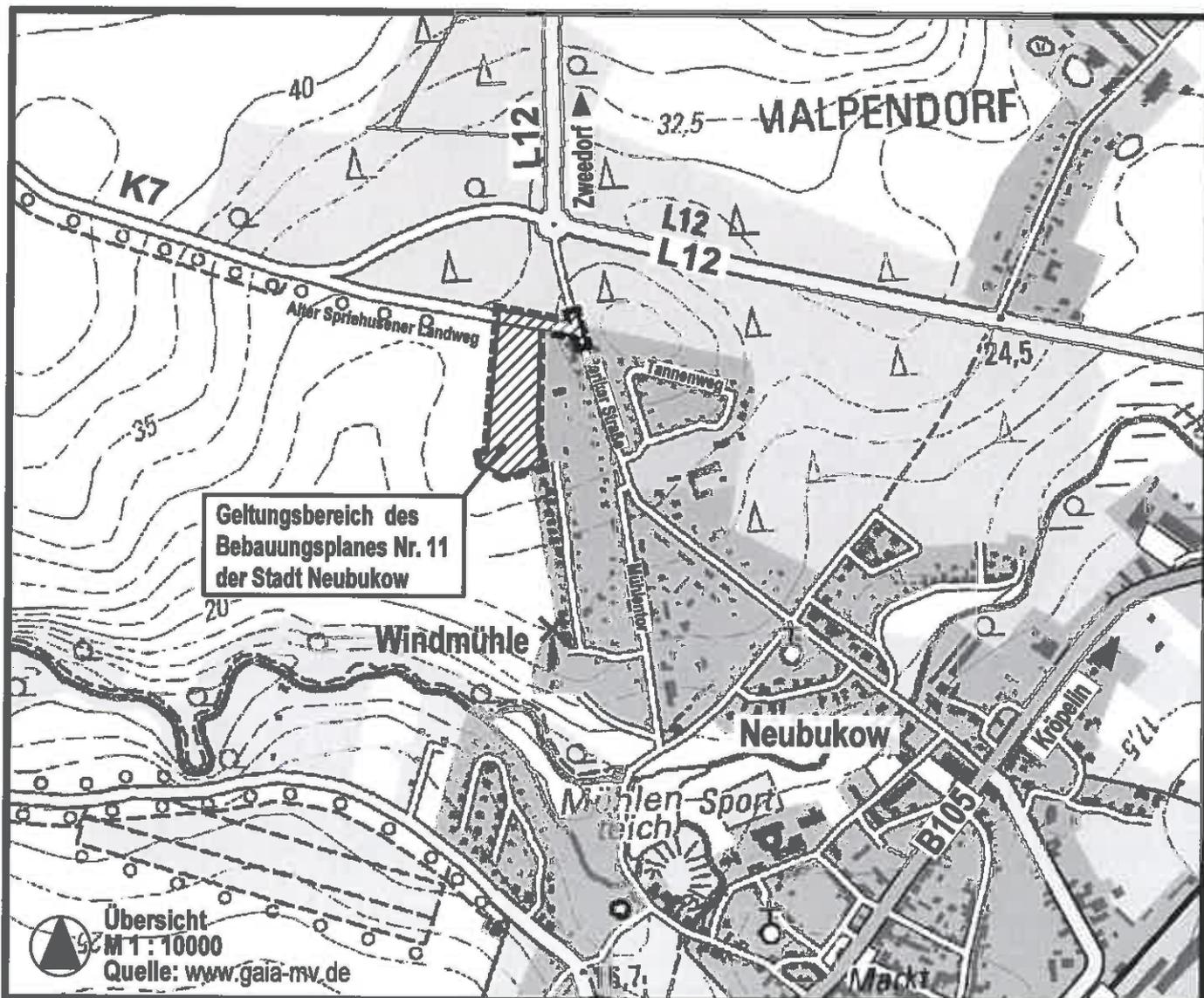


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT NEUBUKOW

FÜR DAS GEBIET  
"AM ALTEN SPRIEHUSENER LANDWEG"



**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03981/7105-0  
23938 Grevesmühlen Fax 03981/7105-50

Planungsstand: 12. Dezember 2017

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow für das Gebiet „Am Alten Spriehusener Landweg“**

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Neubukow</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
2.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2.	Plangrundlage	1
2.3.	Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4.	Rechtsgrundlagen	2
2.5.	Verfahrensdurchführung	3
<b>3.</b>	<b>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>4</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.2.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock	6
4.4.	Flächennutzungsplan	6
<b>5.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
6.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6.2.	Naturräumlicher Bestand	11
6.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
<b>7.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
7.1.	Planungsziele	11
7.2.	Städtebauliches Konzept	12
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
8.1.	Art der baulichen Nutzung	13
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3.	Höhenlage	15
8.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
8.5.	Stellung der baulichen Anlagen	16
8.6.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16

8.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
8.8.	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
8.9.	Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
8.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
8.11.	Waldabstand	19
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
9.1.	Grünflächen	20
9.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
9.3.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
10.1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen	21
10.2.	Einfriedungen	22
10.3.	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	22
10.4.	Festsetzung zu Bußgeldern	23
<b>11.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>25</b>
13.1.	Wasserversorgung	25
13.2.	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	26
13.3.	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	27
13.4.	Brandschutz/ Löschwasser	28
13.5.	Energieversorgung	29
13.6.	Gasversorgung	29
13.7.	Telekommunikation	29
13.8.	Abfallentsorgung	30
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>15.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>32</b>
16.1.	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	32
16.2.	Lage in der Trinkwasserschutzzone	32
16.3.	Waldabstand	33
16.4.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	33
16.5.	Bodenschutz	33
16.6.	Munitionsfunde	34
16.7.	Gewässerschutz	34
16.8.	Externer Ausgleich	35

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht</b>	<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>36</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>39</b>
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	39
5.1.1.	Bewertungsmethodik	39
5.1.2.	Vorbelastungen	40
5.2.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	41
5.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	52
5.3.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	52
5.3.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	52
5.3.3.	Relevanzprüfung	53
5.4.	Brutvögel	53
5.4.1.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	57
5.4.2.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	58
5.5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	58
5.5.1.	Gesetzliche Grundlagen	59
5.5.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	59
5.5.3.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	64
5.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	69
5.7.	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	69
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>70</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>70</b>
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	70
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	71
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>71</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>73</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>73</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>73</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Abb. 1:</b> Alternativenprüfung Wohnbauflächen	8
<b>Abb. 2:</b> Darstellung Plangeltungsbereich (Quelle: veränderte Darstellung nach: <a href="http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php">http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php</a> )	10
<b>Abb. 3:</b> Städtebauliches Konzept Planungsbüro Mahnel 08/2015 (ohne Maßstab)	12
<b>Abb. 4:</b> Landschaftsschutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereichs (rot) (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a> , mit eigener Bearbeitung)	37
<b>Abb. 5:</b> Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Bereich des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a> , 2015, mit eigener Bearbeitung)	38
<b>Abb. 6:</b> Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	61

## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.     Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Neubukow**

Die Stadt Neubukow – zwischen den Hansestädten Rostock und Wismar – gehört zum Landkreis Rostock. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises. Die Stadt Neubukow nimmt als Grundzentrum Funktionen für den ihr zugeordneten Nahbereich wahr.

Zur Stadt Neubukow gehören neben Neubukow die Ortsteile Buschmühlen, Malpendorf, Panzow, Spriehusen und Steinbrink. In der Stadt Neubukow, mit einer Fläche von 25,00 km<sup>2</sup> leben 3.826 Einwohner (Stand 31.12.2015).

Die Stadt Neubukow möchte ihrer Funktion als Grundzentrum der Region für die umliegenden Gemeinden nachhaltig gerecht werden. Die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen entsprechend dem anstehenden und dem zu erwartenden Bedarf ist ein wichtiges Ziel der Stadt. Die Stadt Neubukow ist hervorragend als Wohnstandort geeignet. Positiv hierfür stellt sich die räumliche Nähe zur Ostseeküste mit den damit verbundenen Erholungsmöglichkeiten dar. Die Nähe zu den Hansestädten Rostock und Wismar bieten Einheimischen und Touristen gute Möglichkeiten, das vielseitige Kulturangebot zu nutzen.

Die naturräumlichen Gegebenheiten sollen bei allen Entwicklungsabsichten der Stadt Neubukow und ihrer Ortsteile geschont werden. Besondere Bedeutung kommt hier dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung des Hellbachtals zu.

### **2.     Allgemeines**

#### **2.1.   Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtbereich der Stadt Neubukow.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:     durch Wald,
- im Osten:     durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung Reriker Straße Nr. 23 bis Nr. 35 und Mühlentor Nr. 36,
- im Süden:     durch die vorhandene Wohnbebauung „An der Windmühle“ Nr. 27 sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen:    durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,84 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neubukow Flur 3 teilweise 25/42, 26/31, 27, 28, 34/6. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

#### **2.2.   Plangrundlage**

Als Plangrundlage wird ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Talliner Straße 1, 18107 Rostock mit Stand vom 06.07.2016 Lagebezug 42/83 und Höhenbezug HN 76 verwendet.

### 2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

### 2.4. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414), ist durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Die Stadt Neubukow macht in diesem Planverfahren von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 BauGB Gebrauch und führt das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften vor der Novellierung des Baugesetzbuches vom Mai 2017 zu Ende.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Alten Spiehusener Landweg" insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542),

- zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
  - BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
  - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
  - KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S.569).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S.1972).
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).

## **2.5. Verfahrensdurchführung**

Die Stadt Neubukow stellt den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ im zweistufigen Regelverfahren auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 30.06.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsübliche bekannt gemacht.

Es wurde am 13.08.2015 eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Ergebnis der Planungsanzeige ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung den Planungszielen der Stadt Neubukow nicht entgegenstehen.

Die Planunterlagen wurden im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Neubukow am 23.11.2015 beraten und mit Änderungen zur Traufhöhe und einer zwingenden Zweigeschossigkeit in den Baugebieten WA 1 und WA 2 für die Behandlung in der Stadtvertretung empfohlen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.01.2016 bis zum 05.02.2016. Die Planungsziele wurden in einer Einwohnerversammlung am 12.01.2016 zusätzlich erläutert. Die Bürger konnten sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 11.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 27.09.2016 geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 in der Stadt Neubukow im Bauamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 26.09.2017 geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Am Alten Spriehusener Landweg“ in ihrer Sitzung am 12.12.2017 als Satzung beschlossen.

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Neubukow stellt den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Alten Spriehusener Landweg zu schaffen. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Derzeit verfügt die Stadt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Es besteht in der Stadt Neubukow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und erweitert diesen.

Es gilt den Wohnstandort Neubukow zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen besteht nach wie vor. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erfüllen.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und

Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten.

Die Stadt Neubukow befindet sich im Westen der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Die Stadt Neubukow ist im RREP MMR als Grundzentrum eingestuft und dem Mittelbereich Bad Doberan und dem Oberzentrum Rostock zugeordnet. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Neubukow ein Tourismusedwicklungsraum entsprechend den RREP Programmsätzen G 3.1.3 (1) und (4) sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft G 3.1.4 (1) dar.

Das LEP Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. Die Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Grundzentren. Neben der Sicherung des Eigenbedarfs ist für die Stärkung des Grundzentrums Neubukow eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung zu beachten. Das Grundzentrum Neubukow wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 unter dem Gesichtspunkt der Wohnbauflächenentwicklung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.

Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte sowie einer nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Neubukow entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V vom 27. Mai 2016. Aufgrund der geringen geeigneten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung am 19.08.2015 im Ergebnis der vorgenommenen raumordnerischen Prüfung mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht entgegenstehen. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.06.2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

#### **4.2. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Neubukow folgendes hervor:

- Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume)

#### **4.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock**

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (Erste Fortschreibung, April 2007) ergeben sich für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Neubukow die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen (W2, nördlich angrenzend)
- Naturnahe Wälder (W3, nördlich angrenzend, kleinflächig)
- Geringe Wassererosionsgefährdung im Offenland

Weitere Aussagen werden im GLRP MMR (2007) nicht für den Plangeltungsbereich oder die daran angrenzenden Flächen getroffen.

#### **4.4. Flächennutzungsplan**

Die Stadt Neubukow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die geplante Wohnbaufläche schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der bestehenden Siedlungslage an. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan im Randbereich als Wohnbaufläche bereits ausgewiesen ist. Daran schließt sich eine Fläche für Landwirtschaft an. Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Neubukow an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst. Hierzu führt die Stadt Neubukow eine gesamtheitliche Betrachtung im Rahmen des Verfahrens der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 27.09.2016 gefasst. Die Planungsanzeige hierzu wurde am 25.11.2016 gestellt. Im Ergebnis der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung sich zu den Planungsabsichten der Stadt Neubukow wie folgt geäußert. „Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass für die angezeigte Vorbereitung neuer Wohnbauflächen durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubukow nur für den Teilbereiche TB Ä1 (Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ und dessen Erweiterung) vorbehaltlos eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann.“

Die Stadt Neubukow hat sich mit den Planungsalternativen für den geplanten Wohnstandort – Bebauungsplan Nr. 11 – auseinandergesetzt und eine Alternativenprüfung für den Standort vorgenommen (vgl. Punkt 5 dieser Begründung).

Sofern das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 vor dem Planverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden soll, bedarf der Bebauungsplan einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Die Fortführung des Parallelverfahrens als eine besondere Form der Verfahrensgestaltung des Entwicklungsgebotes ist beabsichtigte Ziel der Stadt Neubukow. Die Vorentwürfe zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für das frühzeitige Beteiligungsverfahren vorbereitet und liegen vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow auseinander. Die erforderliche Standort- und Alternativenprüfung ist bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt. Eine inhaltliche Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow ist bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes in die Vorentwurfsunterlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen. Es liegt zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits eine landesplanerische Stellungnahme vom 25.01.2017 vor, die den Wohnstandort des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sowie noch angrenzende Erweiterungsflächen bestätigt.

Ein zeitlicher Rückstand des Verfahrens der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht von vornherein aus. Wesentlich für die Beachtung des Entwicklungsgebotes ist, dass mit ausreichender Sicherheit feststehen muss, dass der Bebauungsplan aus dem künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Dies kann aus Sicht der Stadt Neubukow bereits mit dem abgestimmten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gegeben sein, da insbesondere maßgebend ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planungen erfolgt und auch gewollt ist. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt werden, wenn anzunehmen ist, dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

## **5. Planungsalternativen**

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Neubukow alternative Flächen zur Verwirklichung des Planungsziels – Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geprüft. Die Stadt Neubukow verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden teilweise über Bauvoranfragen bereits geprüft. Es handelt sich um einzelne Baulücken.

Die Stadt Neubukow hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich in südwestlicher Ortsrandlage

der Stadt Neubukow. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht gegeben.

Die Fläche A befindet sich direkt am Ortseingang. Es handelt sich um einen teilintegrierten Standort im Einwirkungsbereich der B 105 und der angrenzenden Sportanlagen.

Die Fläche B befindet sich ebenfalls im südlichen Stadtgebiet in einer teilintegrierten Lage. Es bestehen Planungsunsicherheiten aufgrund der langfristig fehlenden Flächenverfügbarkeit.



Abb. 1: Alternativenprüfung Wohnbauflächen

Eine zeitnahe Realisierung dieser Standorte wird aus Sicht der Stadt Neubukow nicht als realistisch eingeschätzt. Beide Flächen werden für die langfristige Bedarfsdeckung als Reserveflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf in der Stadt Neubukow kann nur durch Bereitstellung neuer und auch kurzfristig verfügbarer Flächen gedeckt werden. Die Stadt Neubukow hat sich mit alternativen Wohnstandorten und Flächen beschäftigt, um eine Abwanderung der Bevölkerung in andere Städte und Gemeinden zu verhindern.

Derzeit erfolgt die Vorbereitung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Hengstenplatz“. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung eines Mischgebietes und es können geringfügige Bedarfe einer Wohnbebauung gesichert werden. Weitere Verdichtungspotenziale innerhalb des Stadtgebietes sind gekennzeichnet durch Immissionsvorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) entgegenstehende Natur- und Landschaftsschutzbelange sowie

entgegenstehende Bodenschutzbelange (Altlastenverdachtsflächen und hohe Grundwasserstände).

Die innerstädtische Nachverdichtungsfläche im rückwärtigen Bereich zwischen Burchhardstraße und Grabenstraße ist aus Sicht der Stadt Neubukow aufgrund der integrierten Innenstadtlage für eine Wohnnutzung geeignet, jedoch aufgrund der entgegenstehenden Eigentümerbelange ist eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Im Rahmen ihrer Alternativenprüfung favorisiert die Stadt Neubukow den jetzt zu entwickelnden Standort. Es können kurzfristig 12-15 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Es handelt sich um einen wenig konflikträchtigen Standort. Der ausgewiesene zukünftige Wohnstandort befindet sich ebenso in Ortsrandlage, jedoch in Angrenzung und Arrondierung an einen vorhandenen und geprägten Wohnstandort mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Darüber hinaus ist die Flächenverfügbarkeit zur zeitnahen Umsetzung der Planungsziele gegeben und der Abstand zu den vorhandenen Windenergieanlagen wesentlich größer. Der Standort ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für die geplante Wohnnutzung geeignet. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum.

Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer zügigen Flächenentwicklung für einen Eigenheimstandort wird dieser Standort den anderen Wohnbaustandorten vorgezogen. Auf der Fläche geht die Stadt Neubukow von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit dem gegenwärtigen Bedarf an Eigenheimbauplätzen Rechnung getragen werden kann. Zugleich werden bereits vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt, um das bestehende Siedlungsgefüge durch ergänzende Flächen für neue Wohnbebauung zu erweitern.

Die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Neubukow besteht nach wie vor und die Stadt Neubukow möchte dieser Nachfrage gerecht werden. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Neubukow eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neubukow und grenzt rückwärtig an die vorhandenen bebauten Grundstücke an der Reriker Straße an. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die an die Wohnbebauung angrenzende Fläche. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha. Der Bereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an. Im östlichen Bereich grenzen an das Plangebiet die privaten Hausgärten der vorhandenen

Wohnbebauung der Reriker Straße an. Im Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung „An der Windmühle“ an das Plangebiet an.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Fläche im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, unter der Weiterführung der Wohnbebauung der Straße „An der Windmühle“ und der Berücksichtigung der Belange der Forst. Die Niederschlagswasserbeseitigung verbunden mit der Löschwasserbereitstellung hat eine Vergrößerung des Plangebietes zur Folge.

Das Plangebiet wird über den Alten Spriehusener Landweg mit Einbindung in die Reriker Straße erschlossen. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen gut an den vorhandenen Leitungsbestand angebunden werden.



Abb. 2: Darstellung Plangebietes (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

Das Plangebiet befindet sich im Schutzgebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst und dem Zuständigkeitsbereich des Flughafens Rostock-Laage.

## **6.2. Naturräumlicher Bestand**

Nördlich wird das Plangebiet von Waldflächen, östlich und südöstlich von vorhandener Wohnbebauung entlang der Reirker Straße und südwestlich und westlich von Ackerflächen begrenzt.

Das Plangebiet selbst umfasst im Wesentlichen Ackerflächen (ACL). Im Nördlichen Bereich befindet sich der asphaltierte Alte Spriehusener Landweg (OVW). Dieser mündet im östlichen Bereich des Plangebietes in die Reirker Straße (OVL).

## **6.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Detaillierte Aussagen dazu befinden sich im Umweltbericht des Bebauungsplanes.

## **7. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **7.1. Planungsziele**

Planungsziel ist es, die Bedeutung der Stadt Neubukow als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken. So kommt der Stadt Neubukow neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen eine umfassende Bedeutung als Wohnstandort zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet der Stadt Neubukow ist weiterhin hoch. Die Stadt Neubukow verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke und so soll im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Fläche im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und der Weiterführung der Wohnbebauung der Straße „An der Windmühle“. Die Fläche soll in Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung aktiviert und einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt.

Es erfolgt mit der Planung eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen wird mit einem flächensparenden Bauen verbunden.

Die planungsrechtliche Vorbereitung des Eigenheimstandortes mit 12-15 Eigenheimbauplätzen erfolgt in Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung und auf städtischen Flächen. Diese Standortvorteile möchte die Stadt Neubukow nutzen, um das Planungsziel zeitnah realisieren zu können. In der Begründung wurde bereits dargelegt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor besteht

und die Stadt Neubukow dieser Nachfrage gerecht werden möchte. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Stadt Neubukow kann in ihrer Funktion als Grundzentrum somit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zeitnah entsprechen und einer möglichen Abwanderung entgegen wirken.

## 7.2. Städtebauliches Konzept

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt das nachfolgende städtebauliche Konzept zu Grunde.

Die Einbindung des Wohnstandortes in das Siedlungsgefüge der Stadt Neubukow erfolgt über die Reriker Straße und über eine Rad- und Fußwegverbindung in die Straße „An der Windmühle“ zum Ortszentrum. Eine Verbindung zur Straße „An der Windmühle“ für den Durchgangsverkehr ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt. Im Plangebiet selbst wird nur ein geringes Verkehrsaufkommen vorherrschen, so dass die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

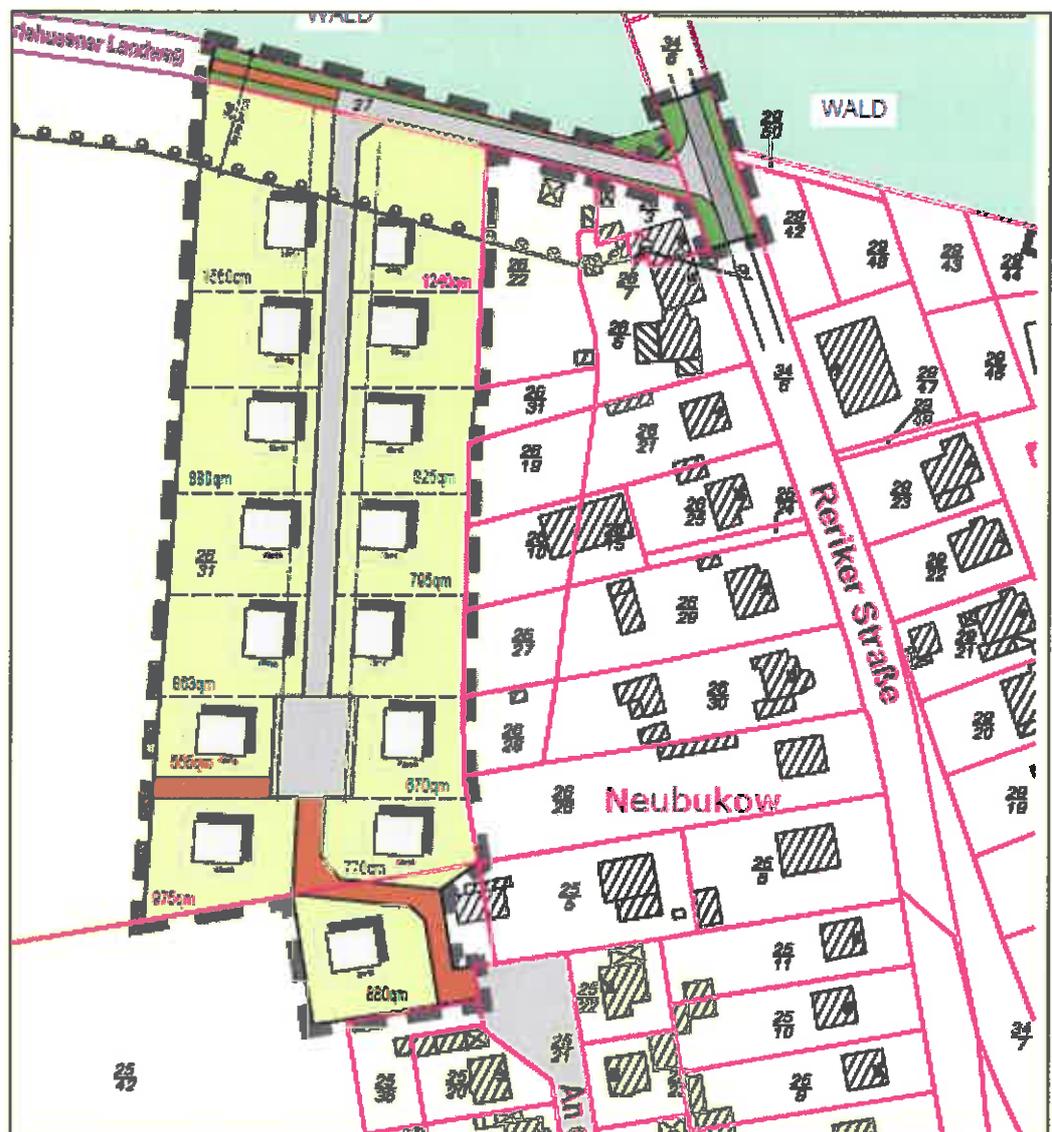


Abb. 3: Städtebauliches Konzept Planungsbüro Mahnel 08/2015 (ohne Maßstab)

Die entstehenden Grundstücke weisen unterschiedliche Grundstücksgrößen auf. Aufgrund der durchlaufenden Baugrenzen ist die Parzellierung noch nicht abschließend festgelegt, so dass je nach Nachfrage die Grundstücksgrößen variiert werden können. Durch die Berücksichtigung des Waldabstandes befinden sich im Eingangsbereich des Plangebietes zwei Grundstücke mit ca. Grundstücksgröße von ca. 1.300 qm, die mit einer zweigeschossigen Bebauung die Eingangssituation des Wohnstandortes prägen sollen.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)**

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für die Arrondierung des Standortes innerhalb des Stadtgebietes von Neubukow wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in 5 Teilgebiete (WA 1 - WA 5) gegliedert.

In dem festgesetzten Wohngebiet WA 1 - WA 5 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen wird ausgeschlossen, da von diesen regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen können. Sie sollen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen werden. Das flächenmäßig begrenzte Bauland soll vorzugsweise für Wohnzwecke genutzt werden.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Mit dem Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll möglichen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage an Einfamilienhäusern für die Wohnnutzung in der Stadt Neubukow nachkommen zu können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- die Zahl der Vollgeschosse, in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens verbunden mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes größerer Baugrundstücke zu berücksichtigen. Es wird zum Schutz von Grund und Boden eine Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung wurde darüber hinaus getroffen, um den Versiegelungsgrad der beiden die Eingangssituation prägenden Grundstücke der Umgebungsbebauung anzupassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für die Baugebiete WA 3 bis WA 5 mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte für Wohnbebauung entsprochen. Eine höher verdichtete Bebauung entspricht nicht den Grundsätzen des flächensparenden Bauens zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Bei Zeltdächern ist die Firsthöhe der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches).

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gewährleistet eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet für die eingeschossigen giebelständigen Hauptgebäude und ermöglicht den Bauherren einen ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude. Die Bebauung soll sich hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes gegenüber den Gebäuden an der Reriker Straße unterordnen und zum bisher unbebauten Außenbereich einen Übergang darstellen.

Die zukünftigen zweigeschossigen Gebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2 unterscheiden aufgrund der zwingenden Zweigeschossigkeit auch in der Höhe.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen werden neben den oberen Bezugspunkten die unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Damit wird ein rechtssicherer Bezug gewährleistet. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 8.3 Höhenlage dieser Begründung verwiesen.

Es werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind zweigeschossige Gebäude als Stadtvilla zulässig. Diese Möglichkeit besteht nur für die Grundstücke im Eingangsbereich zum Plangebiet aufgrund der festgesetzten Grundstücksgröße, bedingt durch den einzuhaltenden Waldabstand.

Zur städtebaulichen und gestalterischen Betonung der Eingangssituation des neuen Baugebietes wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig gewährleistet, dass keine wesentlich unterschiedlich hohen Gebäude entstehen können, die städtebaulich die prägende Eingangssituation des Baugebietes darstellen.

### **8.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Baugebiet WA 5 wird die mittlere Fahrbahnhöhe der Wendeanlage in der Straße „An der Windmühle“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine vorhandene Verkehrsfläche die der Erschließung des Baugebietes WA 5 dient.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 ist für jedes Grundstück aufgrund der Höhenangaben (Höhenpunkte) gemäß Vermessung in der Planzeichnung zu ermitteln. Die Höhenangaben definieren die natürliche d.h. die gewachsene Geländeoberfläche im unbeeinträchtigtem Zustand und sind auf der Grundlage der Vermessung ermittelt worden. Somit ist die natürliche Geländeoberfläche, die im Plangeltungsbereich ebenes Gelände aufweist, nachvollziehbar dokumentiert und hinreichend bestimmt.

Die Höhenangaben im Plangebiet wurden in einem engmaschigeren Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Somit ist auch eine Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde gegeben.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die ergänzende Festsetzung nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen darf, soll die ortsuntypische Anlage überhöhter Sockel sowie Aufschüttungen verhindern. Es wurde die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

### **8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen

bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherrn noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht. Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

#### **8.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen senkrecht zur Erschließungsstraße soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept vorgegeben werden. Dabei wird berücksichtigt, dass bei einer konsequenten Giebelständigkeit der Hauptgebäude die Besonnung und Durchlüftung der vorhandenen bebauten Grundstücke berücksichtigt wird. Durchblicke bleiben weiter erhalten. Es wird somit Einfluss auf das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes genommen.

#### **8.6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Als Vorgartenbereich wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie definiert. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Sie sollen nicht durch Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan diese einschränkenden Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wurden zusätzlich Regelungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist, getroffen. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bedürfen innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von den jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hier wird dem städtebaulichen

Grundprinzip der Freihaltung der Vorgartenbereiche zur positiven Gestaltung des Ortsbildes gefolgt.

Stellplätze sind erst in einem Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig. In diesem Zusammenhang wird entlang der Planstraße A ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Regelung des ruhenden Verkehrs in direkter Angrenzung an die Planstraße A auf den privaten Grundstücken ist nicht Zielsetzung der Stadt Neubukow. Planstraße A dient der zukünftigen Erschließung der möglichen Erweiterungsfläche.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „G+R“ unzulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Geh- und Radweg optisch nicht einzuengen auch nicht durch die raumbildenden Kanten von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäuden. Bei einer zulässigen beidseitigen Bebauung entfalten die baulichen Anlagen eine Tunnelwirkung zu dem Geh- und Radweg, so dass ein Mindestabstand von Garagen und Carports zu diesem Weg eingehalten werden sollte. Diese Wirkung geht in den Bereichen auch von Stellplätzen aus. Der festgesetzte Distanzbereich von baulichen Anlagen und Stellplätzen zum Geh- und Radweg wird als erforderlich angesehen, da der Fußweg eine Verbindung zwischen den Wohnquartieren untereinander und dem Ortszentrum sicherstellt.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

#### **8.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen sind weder dafür ausgelegt, den sich aus einer solchen Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange werden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

#### **8.8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches unterstützt die städtebaulichen Absichten der Stadt Neubukow nur Zielverkehre für die geplante Bebauung zuzulassen. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund

gestellt. Aus Sicht der Stadt Neubukow wurde die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich als ausreichend erachtet. Die zuständige Behörde hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ gemäß Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO insbesondere unter dem Aspekt der Zulassung von Kinderspiel auf der gesamten Straße nicht in Aussicht gestellt wird.

Die Stadt Neubukow berücksichtigt die Anregungen der Behörde und setzt für die Planstraße A eine Verkehrsfläche fest. Dies schließt nicht aus, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden können. Im Weiteren kann dann allein auf straßenrechtliche/verkehrsrechtliche Regelungen zurückgegriffen werden, wenn Einschränkungen erfolgen sollen. Für die Planstraße B wird entsprechend eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Das städtebauliche Ziel, die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet zu fördern, bleibt davon unbenommen.

Das Baugebiet WA 5 wird über die Straße „An der Windmühle“ erschlossen. Eine entsprechende Zufahrt wurde festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Wegeverbindung (Geh- und Radweg) zur Straße „An der Windmühle“ geschaffen, um die beiden Wohnstandorte fußläufig miteinander zu verbinden. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird verbunden mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Geh- und Radweges. Im Zuge der Erschließungsplanung wären zur Sicherung des Geh- und Radweges entsprechende bauliche Vorkehrungen z.B. Poller vorzusehen, die eine Benutzung durch PKW verhindern.

#### 8.9. Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens auf der dafür festgesetzten Fläche erforderlich. Die Grundlage für die Größe und Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens bildet die Hydraulische Berechnung inkl. Löschwasserbereitstellung erstellt durch das Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchausee 1, 18209 Bad Doberan vom 14.12.2016, ergänzt am 19.01.2017.

Gemäß hydraulischer Berechnung müssen bei zulässiger Abgabe von 10 l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „An der Windmühle“ 150 m<sup>3</sup> Regenwasser gepuffert werden. Bei Berücksichtigung einer späteren Erweiterung des Wohnstandortes in etwa gleicher Größe fällt dann die doppelte Menge an Regenwasser an und es sind 300 m<sup>3</sup> zu puffern.

Um die anfallenden Regenwassermengen zwischen zu puffern ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens notwendig. Das Regenwasserrückhaltebecken soll auf Grund der Topografie am südlichen Rand des Plangebietes hergestellt werden. Die Böschungsneigungen sollten eine Neigung von 1:3 aufweisen. Nur in Ausnahmefällen und in Teilbereichen ist eine Neigung von 1:2 zulässig. Aufgrund dieser Annahmen erfolgte die Bemessung der Regenwasserrückhaltebecken

Die Fläche für das geplante Regenwasserrückhaltebecken befindet sich in privatem Eigentum. Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch die Stadt abzusichern.

Neben der Rückhaltung und Zwischenpufferung von Niederschlagswasser dient das Regenwasserrückhaltebecken gleichzeitig zur Deckung des Fehlbedarfes für den Grundschutz der Löschwasserbereitstellung durch die Stadt Neubukow.

Gemäß DIN 14210 ist bei reinen Löschwasserteichen ein ständiger Wassereinstau von 1000 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Da bereits 50% der Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden können, reicht in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock, SG Brandschutz, eine Menge von 400 m<sup>3</sup>. Somit wurde für die Bemessung zur Größe des erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens die Bereitstellung einer zusätzlichen Löschwassermenge von 400 m<sup>3</sup> zugrunde gelegt.

Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken erfolgt vom Wendehammer der Planstraße B über den Geh- und Radweg, welcher als Havarieweg mit einer Breite von 4,50 m auszubauen ist.

#### **8.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Vorbehaltsfläche für eine zukünftige bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnstandortes über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche darf weder bebaut noch bepflanzt werden.

#### **8.11. Waldabstand**

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Da die Waldabstände eingehalten werden, ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Dies wurde durch die Waldabstandslinie in der Planzeichnung dokumentiert.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Für die in Anspruch genommene Waldfläche in einer Größe von 87,50 m<sup>2</sup> wurde durch die Stadt Neubukow ein Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15a in Verbindung mit § 15 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern gestellt.

Mit dem Antrag wird die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Alternativen in Bezug auf den Standort der geplanten Wohnbebauung und der verkehrlichen Erschließung wurden geprüft. Die Flächenverfügbarkeit alternativer Wohnstandorte ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht gegeben und wird daher nicht weiterverfolgt. Eine verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes über Straße „An der Windmühle“ aus dem angrenzenden Wohngebiet wird ebenfalls nicht weiterverfolgt, da die Nutzung der Straße „An der Windmühle“ als Durchgangsstraße nicht städtebauliches Ziel ist. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde dabei so gering wie möglich gehalten.

Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Neubukow die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung).

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsfläche von 0,00875 ha (bestockte Fläche), 176 Waldpunkte. Der Ausgleich soll in Form einer Erstaufforstung entsprechend der errechneten Waldpunkten von 176 und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 in der Gemarkung Neubukow, Flur 2, Flurstück 142 vorgenommen werden.

Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes darf der vorliegende Waldumwandlungsantrag nach § 15 LWaldG M-V genehmigt werden (§ 15a Abs. 3 LWaldG). Die Stadt Neubukow wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes der zuständigen Forstbehörde zeitnah mitteilen, um sicherzustellen, dass das Waldumwandlungsverfahren erfolgen kann.

9. **Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

9.1. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ ist als Rasenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Mit der Verschwenkung der Erschließungsstraße wurde der vorhandene Kronentraufbereich des Waldes beachtet, um die Eingriffe in Waldflächen so gering wie möglich zu halten. Der Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der angrenzenden Waldflächen soll sich nicht als Wald entwickeln, sodass hierfür die Anlage einer Rasenfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ geboten ist. Mit dieser Festsetzung soll eine Sukzession der Fläche zu Wald verhindert werden, damit der festgesetzte 30,00 m Waldabstand eingehalten werden kann.

9.2. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahmen zum Artenschutz**

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich

beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Das Bauzeitenfenster kann durch Vergrümmungsmaßnahmen z.B. durch Abspannen der Bauflächen mit Flatterband in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erweitert werden.

**9.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**10. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Stadt Neubukow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden. Eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien und Farben soll ausgeschlossen werden.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

**10.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden traditionelle Dachformen gewählt und Dachneigungen entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ebenso beinhaltet der Ausschluss dieser Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn sowohl glänzende und glasierte Materialien wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden

insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

#### Fassaden

Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern beschränkt. Der Ausschluss der Verwendung von hochglänzenden Baustoffen und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und wie es in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft möglich und verträglich erscheint.

#### Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

### **10.2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden für Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Holzlattenzäune aus senkrecht stehenden Latten, Zäune aus Metallstäben oder Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gilt nicht für die Abgrenzung der privaten Grundstücke zu dem Geh- und Radweg in Anbindung an die Straße „An der Windmühle“.

### **10.3. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind.

#### **10.4. Festsetzung zu Bußgeldern (§ 84 LBauO)**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

#### **11. Klimaschutz**

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **12. Verkehrliche Erschließung**

Die Stadt Neubukow ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Reriker Straße und den Alten Spriehusener Landweg. Dieser ist bereits als befestigter landwirtschaftlicher Weg in einer Breite zwischen 3,00 m bis 4,80 m vorhanden. Derzeit ist eine allgemeine Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Weges aufgrund der bestehenden verkehrsrechtlichen Anordnung nicht gegeben. Eine Änderung soll erst nach der Realisierung der geplanten Erschließung in diesem Abschnitt erfolgen.

Die Erschließung des Baugebietes über die Straße „An der Windmühle“ ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Neubukow. Die Erschließung soll über die Reriker Straße erfolgen und nicht über die vorhandene Wohngebietsstraße des bestehenden Wohngebietes. Die Zielsetzungen der Stadt Neubukow bestehen langfristig in einer Erweiterung des geplanten Wohnstandortes, sodass der Neuerschließung des Wohnstandortes über den bereits teilausgebauten Spriehusener Landweg der Vorrang eingeräumt wird.

Der Alte Spriehusener Landweg wird zur Erschließung des Plangebietes in Anbindung an die Reriker Straße neu ausgebaut. Die Verkehrsfläche der Planstraße A wird auf 7,50 m begrenzt und mit einem neben der Fahrbahn abgesetzten einseitigen Gehweg in Anbindung an die Reriker Straße ausgebildet. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,00 m und lässt den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW zu.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit der Planstraße B neu herzustellen. Für die Planstraße B wird der Ausbau der Straße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und dem Verzicht auf Durchgangsverkehr soll der Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet. Die Verkehrsfläche soll der Anbindung der Privatgrundstücke dienen und ist eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken orientiert. Die Gesamtbreite der Planstraße B wird auf 6,25 m begrenzt. Der Ausbaumumfang kann in Abhängigkeit von der Gestaltung in der Breite variieren. Beidseits der Verkehrsfläche werden Sicherheitsbereiche berücksichtigt. Die innere Erschließungsstraße endet in einem Wendhammer, der für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausgelegt ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Im öffentlichen Bereich werden in der Planstraße B Parkplätze für den Bedarf aus dem Gebiet berücksichtigt. Im Zuge des Ausbaus der Straßen können auch Variationen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den verkehrsberuhigten Bereich entlang der Planstraße B erfolgen. Es sollen Bereiche berücksichtigt werden, in denen öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr eingeordnet werden können. In diesen Fällen wird die befahrbare Fläche zugunsten von öffentlichen Parkplätzen, die straßenbegleitend festgesetzt werden, reduziert. Im Rahmen der technischen Planung sind unter Berücksichtigung der Anordnung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum die Grundstückszufahrten detailliert festzulegen bzw. im Bereich der geplanten Stellplätze sind Grundstückszufahrten auszuschließen.

Im Weiteren erfolgt eine Geh- und Radwegverbindung in die Straße „An der Windmühle“ und in das Ortszentrum. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße „An der Windmühle“ erfolgt nur für das Baugebiet WA 5.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen die verkehrsregelnden Maßnahmen mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Die Entwurfsplanung ist der zuständigen Behörde zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die Erschließungsplanung unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Stadt Neubukow verfügt mit dem als Selbstbindungsinstrument beschlossenen Lärmaktionsplan (Stufe II) über eine informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und beachtet die Ergebnisse im Planverfahren. Die Reriker Straße wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung untersucht und es wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt. Es handelt sich bei der Reriker Straße um eine Gemeindestraße. Die entsprechenden Maßnahmen beinhalten eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h sowie die Ausweisung der Reriker Straße als Anliegerstraße mit Sperrung für den Durchgangsverkehr und Zulassen von Lieferverkehr nur am Tage.

Erklärtes Ziel der Stadt Neubukow als Ergebnis der Lärmaktionsplanung ist die Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle im Einmündungsbereich in den Alten Spriehusener Landweg. Damit wird der Unfallschwerpunkt entschärft und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beachtet.

### **13. Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet und der Herstellung der erschließungsanlagen ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neubukow oder einem Erschließungsträger und dem Zweckverband „Kühlung“ abzuschließen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage innerhalb des Straßenkörpers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Im Rahmen der Durchführung der Erschließung des Plangebietes sind ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger beabsichtigt. Vor Beginn von Baumaßnahmen hat mindestens 4 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage an die GDMcom durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVK und sind entsprechend den Beitragssatzungen beitragspflichtig.

#### **13.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem ZVK abzustimmen. Im Plangeltungsbereich

befindet sich eine Trinkwassertransportleitung DN 100 PVC. Die Trinkwassertransportleitung wird in die zukünftigen Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen und in die Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) umverlegt. Die Dimensionierung der zukünftigen Trinkwasserleitung in der Planstraße B zur Versorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

### **13.2. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen

Die Ableitung des Schmutzwassers der Stadt Neubukow erfolgt über das Kanalnetz im Stadtgebiet mit Einleitung in die vorhandene Kläranlage des Zweckverbandes „Kühlung“. Für den Anschluss an das vorhandene Netz steht der Schmutzwasserkanal in der Straße „An der Windmühle“ DN 200 südlich des Plangeltungsbereiches zur Verfügung. Die Leitungsverlegung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße B) und ab dem Wendehammer in der Fläche des öffentlichen Geh- und Radweges, welcher an die Straße „An der Windmühle“ anbindet. Bei Realisierung der Entwässerung sind Pumpstationen zu vermeiden. Um den Anschluss als Freigefälleleitung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „An der Windmühle“ gewährleisten zu können ist die letzte Haltung aufzunehmen und tiefer zu legen. Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein Hausanschlussschacht zu errichten.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVK zu führen.

Sollten im Rahmen der Planungsphase oder Baumaßnahme möglicherweise Leitungssysteme, wie Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen, aufgefunden werden sind diese ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über die Anlagen des ZVK. Die Stadt geht davon aus, dass die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über die Anlagen des ZVK der Einhaltung des Verschlechterungsverbot genügt, zumal Maßnahmen der Reinigungsleistung der Kläranlage, Maßnahmen zur Reduzierung der Stoffeinträge aus anderen Punktquellen (GW) und sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Stoffeinträge durch Misch- und Niederschlagswasser gemäß Maßnahmentabelle am Panzower Bach 2016 umgesetzt wurden und weitere Maßnahmen bis 2021 vorgesehen sind. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neubukow, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in den Panzower Bach geregelt ist. Die in dieser Erlaubnis enthaltene maximale Phosphor-Ablaufkonzentration von 5mg/l wurde auf Antrag des ZVK im Jahr 2011 auf 3 mg/l reduziert. Dies beinhaltet von sich aus schon eine Verbesserung und die Kläranlage Neubukow trägt insbesondere hinsichtlich der Phosphorparameter nicht zu einer Verschlechterung bei und dem Verschlechterungsverbot wird Rechnung getragen. Dies gilt auch für die geplante Bebauung. Die neu anzuschließenden Einwohner werden ca. 1% der mittleren Kläranlagenzulaufbelastung ausmachen, sodass negative Auswirkungen auf den Ablauf der Kläranlage nicht

zu erwarten sind. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten. Dabei bleibt bisher unberücksichtigt, dass die Einwohnerzahl in der Stadt Neubukow rückläufig ist. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist für die geplante Bebauung ebenso nicht vorgesehen. Die reduzierte Phosphor-Ablaufkonzentration von 3mg/l bleibt auch mit den neu anzuschließenden Grundstücken bestehen und trägt somit zur Verbesserung bei.

### **13.3. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser**

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem ZVK abgestimmt. Das Entwässerungskonzept beinhaltet die Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen sowie die Erweiterungsmöglichkeit des Wohnstandortes.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet steht angrenzend an den Plangeltungsbereich in der Straße „An der Windmühle“ der vorhandene Regenwasserkanal der ZVK zur Verfügung. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist jedoch begrenzt. Nach Aussage des ZVK im Rahmen der Abstimmungen zum Entwässerungskonzept wurde ein maximaler Zulauf von 10l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal benannt.

Gemäß hydraulischer Berechnung müssen bei 10 l/s Abgabe 150 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser gepuffert werden. Unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung wäre dann die doppelte Menge an Niederschlagswasser (300 m<sup>3</sup>) zu puffern. Um die anfallenden Niederschlagswassermengen zwischen zu puffern, soll ein Regenwasserrückhaltebecken auf Grund der Topografie am südlichen Rand des Plangeltungsbereichs hergestellt werden. Der Plangeltungsbereich wird um die erforderliche Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken erweitert.

Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken erfolgt über die Planstraße B, den Wendehammer und den anschließenden Geh- und Radweg. Dieser wird als Havarieweg in einer Breite von 4,00 m ausgebildet.

Die Leitungsverlegung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen und ab dem Wendehammer in der Fläche des öffentlichen Geh- und Radweges, welcher an die Straße „An der Windmühle“ anbindet.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit dem ZVK zu führen. Da es sich bei der Regenwasserbeseitigung nicht um eine direkte Gewässerbenutzung handelt, sind die Vorgaben des ZVK zu berücksichtigen und umzusetzen.

Bei dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, das nicht behandlungsbedürftig ist. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Zwischenpufferung im Regenwasserrückhaltebecken über die vorhandenen Leitungen des ZVK abgeleitet und gelangt über diese Leitungen dann in ein weiteres bereits vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken. Für die Einleitung am Standort Mühlentor in den Hellbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, deren Festsetzungen mit der Erschließung des Plangebietes auch mit den neu anzuschließenden Grundstücken eingehalten werden, vor. Im Rahmen der

Erschließungsplanung und damit verbunden der Planung des Regenwasserrückhaltebeckens ist zu sichern, dass keine Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet in die Leitungen des ZVK erfolgen. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten. Dem Verschlechterungsverbot wird somit Rechnung getragen.

#### **13.4. Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Neubukow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Über den vorhandenen Anlagenbestand des ZVK können lediglich 24m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sichergestellt werden. Dies ist mittels Unterflurhydranten in der Wohnstraße (Planstraße B) zu realisieren. Die fehlende Löschwassermenge von 24m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden soll über das zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken abgedeckt werden.

Gemäß DIN 14210 ist bei reinen Löschwasserteichen ein ständiger Wassereinstau von 1000 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Da bereits 50% der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, reicht in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock, SG Brandschutz, ein ständiger Wassereinstau von 400 m<sup>3</sup>. Somit wurde für die Bemessung zur Größe des erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens die Bereitstellung einer zusätzlichen Löschwassermenge von 400 m<sup>3</sup> zugrunde gelegt.

Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken erfolgt vom Wendehammer der Planstraße B über den Geh- und Radweg, welcher als Havarieweg mit einer Breite von 4,50 m auszubauen ist.

Ein ausreichend großer Stellplatz für die Feuerwehr wird abgesichert. Dieser soll in Abstimmung mit der Stadt Neubukow innerhalb der Einzäunung des Regenwasserrückhaltebeckens angeordnet werden. Am Regenwasserrückhaltebecken selbst ist ein Löschwasserentnahmeschacht mit Entnahmestutzen herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Neubukow zu sichern und durch Abstimmungen mit dem ZVK entsprechend zu vereinbaren. Erforderliche Hydranten sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu realisieren.

### **13.5. Energieversorgung**

Die Stadt Neubukow wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Es befinden sich keine Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes.

Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet. Im öffentlichen Bauraum stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die zukünftigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **13.6. Gasversorgung**

Die Stadt Neubukow wird durch die Hansewerk AG mit Erdgas versorgt.

Die Lage der Versorgungsanlagen wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Es handelt sich hierbei nur um Randbereiche im Einmündungsbereich der Reriker Straße, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Die vorhandenen Leitungen und die allgemeinen Anforderungen des Versorgers sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen findet sich ebenso im Teil-B Text – Hinweise.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich und im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

### **13.7. Telekommunikation**

Die Stadt Neubukow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom nur in Randbereichen in der Reriker Straße.

Im Plangebiet wurden keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bekanntgegeben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

### 13.8. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

### 14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,84 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ WA 1	1.440,3	<b>13.342,2</b>
▪ WA 2	1.277,0	
▪ WA 3	5.075,8	
▪ WA 4	4.717,7	
▪ WA 5	831,4	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsfläche Reriker Straße	503,4	<b>3.136,4</b>
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) Planstraße A und B	2.308,2	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) An der Windmühle	68,2	
▪ Havarieweg (H)	99,8	
▪ Geh- und Radweg (G+R)	156,8	
<b>Grünflächen</b>		
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Waldschutzstreifen)	179,2	<b>179,2</b>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
▪ Regenwasserrückhaltebecken	1.726,7	<b>1.726,7</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>18.384,5</b>

### 15. Auswirkungen der Planung

#### Siedlungsentwicklung und Menschen

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die östlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die Planung dient der Entwicklung eines Wohnstandortes in Angrenzung an die bestehende Ortslage. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Entsprechend den Planungszielen werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der

Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. In der Begründung wurde bereits dargelegt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor besteht und die Stadt Neubukow dieser Nachfrage gerecht werden möchte. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort.

#### Verkehr

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Im Weiteren ist die Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle im Einmündungsbereich in den Alten Spriehusener Landweg beabsichtigtes Ziel der Stadt Neubukow. Damit wird der Unfallschwerpunkt entschärft und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beachtet.

#### Natur- und Umweltschutz

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden. Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem o.g. Ökokonto der Stadt Neubukow ist über eine verbindliche Reservierung erfolgt. Dies ist durch die Stadt Neubukow der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Die Flächeninanspruchnahme wird auf das notwendige Maß beschränkt. Das Einvernehmen zur Flächeninanspruchnahme wird seitens der Stadt Neubukow hergestellt. Es ist eine Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung vorgesehen. Sollen landwirtschaftliche Flächen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommen werden, werden diese wieder vollständig hergestellt. Derzeit ist eine solche Inanspruchnahme für die Stadt Neubukow jedoch nicht erkennbar. Es handelt sich somit um einen vorsorglichen Hinweis.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen kann über den Spriehusener Landweg weiterhin erfolgen.

Das Anlegen einer Abschirmhecke zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in dem ersten Bauabschnitt nicht.

Die Stadt Neubukow hat den Vorschlag der Pflanzung einer 5,00 m breiten Hecke an der Grundstücksgrenze geprüft. Dem Vorschlag kann so nicht gefolgt werden. Es ist ein zweiter Bauabschnitt seitens der Stadt Neubukow geplant und die Abschirmhecke erhält dann den Status einer Siedlungshecke. Die Grundstücksgrenzen der Privaten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind grundsätzlich zu beachten. In den abzuschließenden Kaufverträgen wird eine gesonderte Passage dazu verankert, dass eine Flächeninanspruchnahme über den Kaufgegenstand hinaus unzulässig ist. Die Kontrolle der Festlegung obliegt dem Ordnungsamt.

Die Grenze des Plangebietes ist durchlaufend gerade in Angrenzung an die landwirtschaftliche Fläche. Der geringe Versatz ist begründet mit der Realisierung des Regenrückhaltebeckens, hierbei wurde eine Abschrägung der Fläche zur besseren Bewirtschaftung der Flächen berücksichtigt.

#### Waldflächen

Die Anbindung des Plangebietes über den Alten Spriehusener Landweg an die Reriker Straße ist erklärtes Planungsziel der Stadt Neubukow und beachtet die Anregungen der Bürger nur den Fuß- und Radverkehr über die Straße „An der Windmühle“ zu führen. Der Straßenquerschnitt wurde unter Beachtung der Belange der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Für die Realisierung der Planstraße A mit dem erforderlichen Querschnitt für den Begegnungsverkehr PKW/LKW und der Weiterführung des Fußweges aus der Reriker Straße werden in Randbereichen Waldflächen in Anspruch genommen. Der erforderliche Waldumwandlungsantrag wurde durch die Stadt Neubukow gestellt. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Neubukow die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung).

## **16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **16.1. Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. In den korrigierten Karten wurden im Plangeltungsbereich keine Bodendenkmale mehr bekanntgegeben.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **16.2. Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Neubukow. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

### **16.3. Waldabstand**

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. Der dargestellte Waldabstand wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstand ist für die Errichtung bauplanungsrechtlich zulässiger, baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen wie z.B. Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze und verfahrensfreier baulicher Anlagen wie z.B. Nebengebäude eine forstrechtliche Genehmigung gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.

### **16.4. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

### **16.5. Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder

Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte nach den gesetzlichen Bestimmungen gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

#### **16.6. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

#### **16.7. Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen.

Nachfolgende allgemeine Hinweise sind zu berücksichtigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder

sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

#### **16.8. Externer Ausgleich**

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Neubukow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökopunkte ausgeglichen werden. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

## **TEIL 2            Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht**

### **1.     Anlass und Aufgabenstellung**

In der Stadt Neubukow besteht die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 möchte die Stadt Neubukow die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleisten.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes" und Punkt 7.1 "Planungsziele" dargestellt.

### **2.     Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Neubukow liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow“ zuordnen.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 11 befindet sich westlich der bestehenden Wohnbebauung an der Reriker Straße und südlich des Waldes.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha. Innerhalb der Baugrenzen liegen ca. 0,56 ha.

### **3.     Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die

jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000-Gebiete

Das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung vom Plangeltungsbereich.

Weitere Natura2000-Gebiete befinden sich in mehr als 4 km Entfernung zum Plangeltungsbereich.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum SPA-Gebiet sind Auswirkungen auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

##### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der näheren Umgebung befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete.

Das LSG „Hellbach“ (etwa 300 m entfernt) und das LSG „Salzhaff“ (etwa 3 km entfernt).

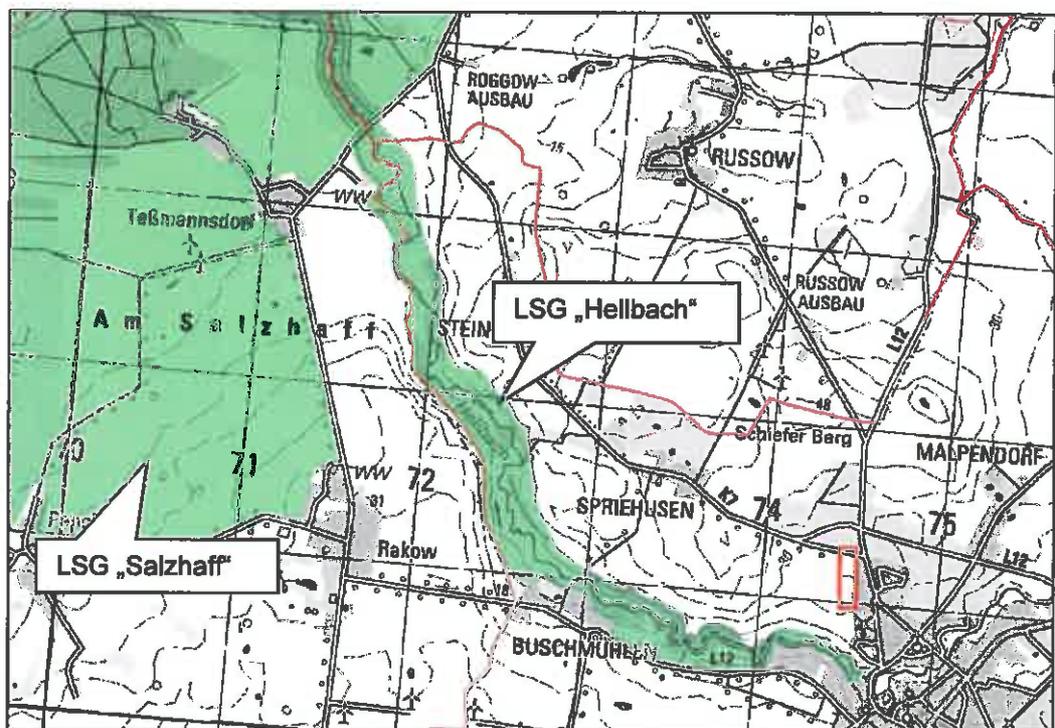


Abb. 4: Landschaftsschutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereichs (rot)  
(Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum LSG „Hellbach“ sind Auswirkungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Eine mögliche Betroffenheit wird unter Punkt 5.2 untersucht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Geschützte Biotope

Geschützte Biotope befinden sich südlich des Plangeltungsbereichs am Fluss „Hellbach“.

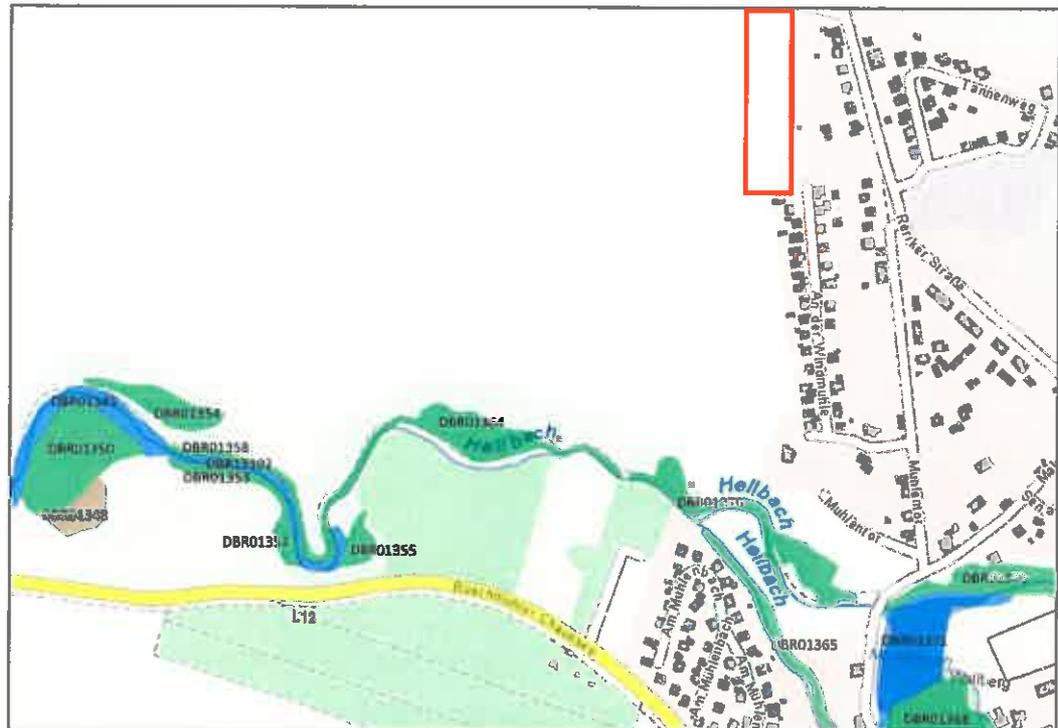


Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Bereich des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015, mit eigener Bearbeitung)

- **DBR01345:** Hellbach westlich Neubukow; Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
- **DBR01354:** Quellbruch am Hellbach westlich Neubukow; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
- **DBR01350:** Quellbruch am Hellbach westlich Neubukow; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
- **DBR01348:** Quellnische am Hellbach westlich Neubukow; Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Moore
- **DBR01358:** Bach; Gehölz; Erle; Esche; Weide; teilweise verbaut; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- **DBR013102:** Hellbach; Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.
- **DBR01353:** Bach; Gehölz; Erle; Esche; Weide; teilweise verbaut; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- **DBR01352:** Feldgehölz; Erle; Esche; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- **DBR01364:** Quellbruch am Hellbach westlich Neubukow; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.

- **DBR01355:** Feldgehölz; Erle; Esche; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- **DBR01370:** Bach; Gehölz; Weide; Erle; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- **DBR01365:** Bach; Gehölz; Weide; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- **DBR01368:** Bach; Gehölz; Weide; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- **DBR01371:** permanentes Kleingewässer; Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- **DBR01375:** Bach; Gehölz; Weide; Erle; teilweise verbaut; Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Aufgrund der Entfernung der geschützten Biotope zum Plangeltungsbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1. Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

### **5.1.2. Vorbelastungen**

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplans Nr. 11 bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat.

**5.2. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Bereich mit anthropogenen Vorbelastungen durch die Ackerflächen angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Stadt Neubukow. Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.	Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Eine geringfügige Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen wird erwartet, die als unerheblich zu bewerten sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische	erheblich	Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum	Im RREP MM (2011) ist die Stadt Neubukow als Grundzentrum ausgewiesen. Die Funktion von Grundzentren ist es, Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Nahbereichs zu erfüllen. Nach den Ober- und Mittelzentren bilden Grundzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte in ländlichen Räumen. In dieser Funktion stützen sie dort das Infrastrukturnetz und bilden die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge. Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen. Die Bereitstellung neuer Wohnstandorte wird als Stärkung der Funktion als Grundzentrum angesehen.
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische	erheblich	Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum	Eine Bodenversiegelung durch Überbauung der Ackerfläche führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>Vielfalt</b></p>		<p>für die Tierwelt auf und besitzt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.</p> <p>Die Waldflächen nördlich des Plangebietes besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung. Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Waldfläche in einer Größe von 87,5 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.</p> <p>Nördlich des Plangeleitungsbereichs befindet sich in ca. 350 m Entfernung ein Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen – Bedeutung mittel bis hoch – und in ca. 650 m Entfernung ein Rastgebiet der Stufe 3 – stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) – Bedeutung hoch bis sehr hoch.</p> <p>Südlich des Plangeleitungsbereichs befindet sich das LSG „Hellbach“.</p>	<p>Tiere und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Mit der Baugebietsentwicklung werden neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum mit neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entstehen.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem o.g. Ökokonto der Stadt Neubukow ist über eine verbindliche Reservierung erfolgt und ist durch die Stadt Neubukow der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</p> <p>Wesentliche Beeinträchtigungen des Waldes durch die Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Für die in Anspruch genommene Waldfläche in einer Größe von 87,50 m<sup>2</sup> wurde durch die Stadt Neubukow ein Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15a in Verbindung mit § 15 Landeswaldgesetz</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Von der Waldumwandlung ist nur eine kleine Randfläche des Waldes betroffen, die von waldrandbildenden Sträuchern (Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel und Brombeeren) und von gemähten Rasenflächen, innerhalb dieser eine einzelne Esche steht, gebildet wird. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde so gering wie möglich gehalten. Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Neubukow die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung). Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsfläche von 0,00875 ha (bestockte Fläche), 176 Waldpunkte. Der Ausgleich soll in Form einer Erstaufforstung entsprechend der errechneten Waldpunkte von 176 und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 in der Gemarkung Neubukow, Flur 2, Flurstück 142 vorgenommen werden.</p> <p>Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird eingehalten.</p> <p>Es sind keine Beeinträchtigungen der Rastgebiete zu erwarten, aufgrund der (relativ kleinflächigen) Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage der Rastgebiete außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>a5, a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley an. Die nährstoffreichen Böden werden ackerbaulich genutzt und bieten ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Der Bereich ist Bestandteil der Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt;10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de). Das Bauungsplangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt</p>	<p>Auswirkungen auf das LSG „Heilbach“ sind aufgrund der schlechten Zugänglichkeiten zum Heilbach durch die umliegende Vegetation unwahrscheinlich. Zusätzliche Spaziergänger aus dem geplanten Wohngebiet werden sich zum überwiegenden Teil auf bestehenden Wegen aufhalten und das LSG nicht beeinträchtigen. Erhebliche Auswirkungen sind somit ausgeschlossen.</p> <p>Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen ab. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
	<p>und weisen dadurch ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung der Stadt Neubukow. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.</p>	<p>Es kommt zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Aufgrund der relativ geringen Versiegelungsfläche ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem ZVK abgestimmt. Das Entwässerungskonzept beinhaltet die Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen sowie die Berücksichtigung einer Erweiterungsmöglichkeit des Wohnstandortes.</p> <p>Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet steht angrenzend an den Plangeltungsbereich in der Straße „An der Windmühle“ der vorhandene Regenwasserkanal der ZVK zur Verfügung. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist jedoch begrenzt. Um die anfallenden Niederschlagswassermengen zwischen zu puffern, soll ein Regenwasserrückhaltebecken auf Grund der</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Topografie am südlichen Rand des Plangeitungsereichs hergestellt werden. Bei dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, das nicht behandlungsbedürftig ist. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Zwischenpufferung im Regenwasserrückhaltebecken über die vorhandenen Leitungen des ZVK abgeleitet und gelangt über diese Leitungen dann in ein weiteres bereits vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken. Für die Einleitung am Standort Mühlentor in den Hellbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, deren Festsetzungen mit der Erschließung des Plangebietes eingehalten werden, vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und damit verbunden der Planung des Regenwasserrückhaltebeckens ist zu sichern, dass keine Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet in die Leitungen des ZVK erfolgen. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten. Dem Verschlechterungsverbot wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Insbesondere während der Bauphase ist ein Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, um somit eine Schädigung der aquatischen Tierwelt auszuschließen.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neubukow, für die eine wasserrechtliche</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich		<p>Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in den Panzower Bach geregelt ist. Die in dieser Erlaubnis enthaltene maximale Phosphor-Ablaufkonzentration von 5mg/l wurde auf Antrag des ZVK im Jahr 2011 auf 3 mg/l reduziert. Dies beinhaltet von sich aus schon eine Verbesserung und die Kläranlage Neubukow trägt insbesondere hinsichtlich der Phosphorparameter nicht zu einer Verschlechterung bei und dem Verschlechterungsverbot wird Rechnung getragen. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>
		Geringe Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung.	<p>Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>a9) Landschaftsbild</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Etwa 450 m westlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit hoher Bedeutung (Stufe 3). Etwa 400 bis 500 m nördlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit geringer Bedeutung (Stufe 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume.  Das Plangebiet liegt überwiegend im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft nördlich Neubukow“ mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Der südlichste Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Hellbachtal bei Neubukow“ mit sehr hoher Bedeutung (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p>	<p>Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.</p> <p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>Abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m zwischen dem Plangebiet und dem Heilbach sowie den Erhebungen weiter westlich. Der Wald/Forst ist als wertvolles Landschaftsbildelement zu bewerten.</p>	
<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum SPA-Gebiet minimal ca. 1700 m.</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>s. Punkt a1</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.  In den korrigierten Karten wurden im Plangebungsbereich keine Bodendenkmale mehr bekanntgegeben.</p>	<p>Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>unerheblich</p>	<p>-</p>	<p>Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) vorgefunden werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p>
<p>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.</p>	<p>Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Er schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.</p>
<p>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor.  Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.</p>	<p>Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan im Randbereich als Wohnbaufläche bereits ausgewiesen ist. Daran schließt sich eine Fläche für Landwirtschaft an. Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Neubukow an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
recht			angepasst. Hierzu führt die Stadt Neubukow eine gesamtheitliche Betrachtung im Rahmen des Verfahrens der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	unerheblich		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch externe Kompensationsmaßnahmen (Inanspruchnahme von Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow) und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Wohnnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Das Natur- und Landschaftserleben wird einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Grundzentrum.

### 5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### 5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten wird als nicht erforderlich angesehen.

#### 5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant

erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.3. Relevanzprüfung

- I alle wildlebenden Vogelarten

### 5.4. Brutvögel

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine relevanten Heckenstrukturen oder Bäume, die als Brutplätze geeignet wären. Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Waldfläche in einer Größe von 87,5 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Diese Waldfläche beträgt weniger als 1 % (0,85%) der Gesamtfläche des betroffenen Waldtyps. Es handelt sich hierbei um eine kleine Randfläche des Waldes, die von waldrandbildenden Sträuchern (Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel und Brombeeren) und von gemähten Rasenflächen, innerhalb dieser eine einzelne Esche steht, gebildet wird. Wesentliche Beeinträchtigungen des Waldes sind daher nicht zu erwarten. Es entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel.

Aufgrund der Randlage zur Stadt Neubukow und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Umfeld brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artspektrum des Siedlungsbereichs angehören.

#### Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die Randlage zum Siedlungsbereich kein geeignetes Rastgebiet dar.

Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als Äsungsflächen für Rastvögel, die Eignung ist jedoch vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber – unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen – potenziell zu einer Verringerung der zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

#### II sämtliche Arten des Anhangs IVa

#### III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in der nachfolgenden Tabelle wird die Liste „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artgruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

**Tabelle 1:** Potentialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen geprägte Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinkraut	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer, Moore) im Plangebiet vorhanden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	(größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (hoher Totholzanteil in Bäumen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Da keine geeigneten Biotopstrukturen ((Laich-)gewässer, grabfähige Böden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Potentielle Quartiere könnten innerhalb des Waldstücks liegen, z.B. in Baumhöhlen. Der Wald ist von dem Vorhaben nicht betroffen und innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine geeigneten Quartiere. Auswirkungen auf Fledermausarten sind somit nicht zu erwarten.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler		
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbledermaus		
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent		Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber		
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster		
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze		
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter		
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs		
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus		
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	Braunbär		
Landsäuger	<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz		

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.4.1. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Bauzeitenfenster kann durch Vergrämuungsmaßnahmen z.B. durch Abspannen der Bauflächen mit Flatterband in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erweitert werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Stadt Neubukow bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

### **5.4.2. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Neubukow nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Bauzeitenfenster kann durch Vergrämuungsmaßnahmen z.B. durch Abspannen der Bauflächen mit Flutterband in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erweitert werden.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### **5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ der Stadt Neubukow und der damit verbundenen Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### 5.5.1. Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe in Wald werden gemäß Landeswaldgesetz M-V bewertet.

### 5.5.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

#### Naturraum

Die Stadt Neubukow liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 14.03.2017).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Neubukow liegt im Nordwesten der Stadt Neubukow, westlich der bestehenden Wohnbebauung an der Reriker Straße und südlich des Waldes und befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem flachwelligen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch mäßigen bis starken Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß haben sich Böden wie Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogleye, Pseudogleye und Gleye gebildet

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 14.03.2017).

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei zwischen 25 m und 30 m über NN (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff 14.03.2017).

#### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst anteilig die Flurstücke 25/42, 26/31, 27 und 34/6 der Flur 3 in der Gemarkung Neubukow. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsraumes.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Nördlich wird das Plangebiet von Waldflächen, östlich und südöstlich von vorhandener Wohnbebauung entlang der Reirker Straße und südwestlich und westlich von Ackerflächen begrenzt.

Das Plangebiet selbst umfasst im Wesentlichen Ackerflächen (ACL). Im Nördlichen Bereich befindet sich der asphaltierte Alte Spriehusener Landweg (OVW). Dieser mündet im östlichen Bereich des Plangebietes in die Reirker Straße (OVL).

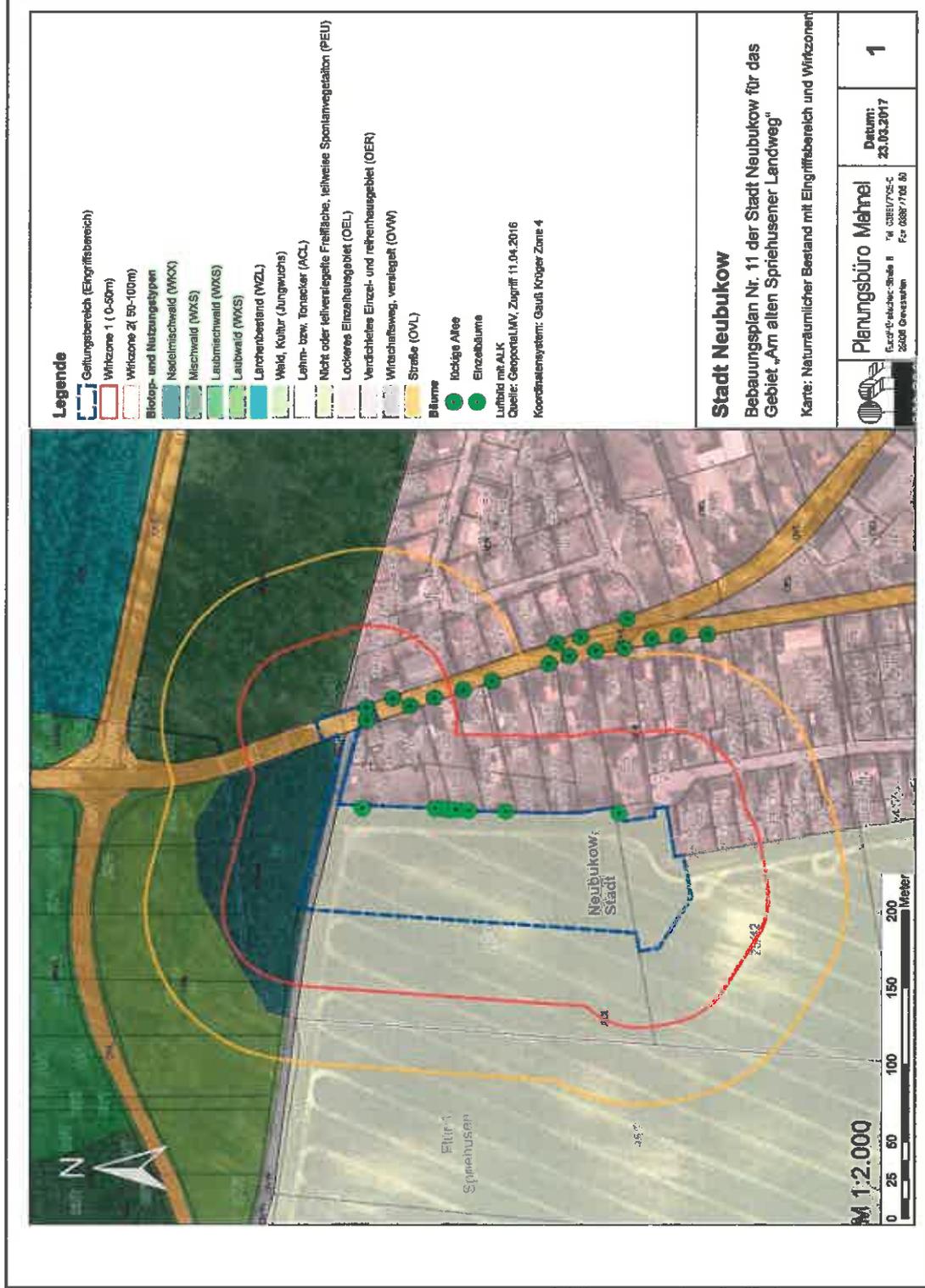


Abb. 6: Naturräumlicher Bestand mit Einflussbereich und Wirkzonen

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert)

Biotopt-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
1.8.5	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte				1,0
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten		1		1,0
1.12.4	WZL	Lärchenbestand		1		1,0
		Wald, Kultur (Jungwuchs)		1		1,0
2.5.3	BAL	Lückige Allee		§ 19		
2.7	BB	Einzelbaum		§18		
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1		1,0
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation		1		1,0
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	-			0,2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiete	-			0,2
14.7.4	OWW	Wirtschaftsweg versiegelt	-			0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biototypen BRD	Status	K-Wert
14.7.5	OVL	Straße	-			0

Der **Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)** befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches. Eine kleine Teilfläche befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dieser Biototyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Die Waldbestände **Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS), Lärchenbestand (WZL) und Jungwuchs** befinden sich ebenfalls nördlich des Plangeltungsbereiches. Als Sonstiger Laubholzbestand wurden die Mischwälder aufgenommen, deren Mischverhältnis Laubbaum/Nadelbaum von 90/10 bis zu 50/50 beträgt. Diese Waldbereiche werden von Buche, Birke, Fichte und Kiefer gebildet. Es wird für alle Waldbestände ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Die entlang der Reriker Straße befindet sich eine **lückige Allee (BAG)**, die von Linden gebildet wird. Alleien sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (Baumschutzkompensationserlass) und gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleien und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass) durchzuführen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stehen **Einzelbäume (BB)**, die sich **teilweise innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden**. Bäume mit einem Stammumfang (STU)  $\geq 100$  cm sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durchzuführen.

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen **Ackerflächen (ACL)**. Diese werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Die **Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation (PEU)** befindet sich nördlich des Plangebietes zwischen dem Alten Spriehusener Landweg und den angrenzenden Waldflächen. Es sind offene Bodenbereiche und Rasenflächen vorhanden, die je nach Nutzungsintensität der Fläche in ihrer Größe variieren. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** angesetzt.

Die als **lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** und **verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)** kartierten Bereiche befinden sich östlich des Plangebietes und umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche (Vorgarten- und Gartenbereiche). Diese Biotoptypen sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

Die Biotoptypen **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** und **Straße (OVL)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

### **5.5.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung**

#### Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ der Stadt Neubukow maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 1,84 ha.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 von einer maximalen Versiegelung von 37,5 % und für die Teilgebiete WA 3, WA 4 und WA 5 von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der jeweiligen Grundflächenzahl (0,25 für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 bzw. 0,3 für die Teilgebiete WA 3, WA 4 und WA 5) zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 62,5 % für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 bzw. 55 % für die Teilgebiete WA 3, WA 4 und WA 5 wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

### *Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung*

Der Plangeltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft nördlich Neubukow“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird. Der südlichste Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Hellbachtal bei Neubukow“, dessen Landschaftsbild mit sehr hoch bewertet wird.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern.

Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### *Abgrenzung der Wirkzonen*

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### Wirkzone

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.

In östlicher bis südöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Südwestlich bis westlich grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone umfasst Flächen, die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind keine hochwertigen Biotope (Biotopwert größer 2) vorhanden.

#### *Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)*

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung, den Alten Spriehusener Landweg sowie die Reriker Straße an.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

#### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

#### *Biotoptbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für die Teilversiegelung bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) wird angenommen, dass die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens für die Bewirtschaftung durch den Zweckverband sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr mit Schotterrassen hergestellt werden. Demnach wird für diese Flächen eine Teilversiegelung angenommen. Das Regenwasserrückhaltebecken soll der Löschwasserversorgung dienen. Daher wird angenommen, dass der Untergrund der Wasserfläche abgedichtet wird, damit ein bestimmter Wasserstand zur Löschwasserversorgung gesichert werden kann. Aufgrund der Abdichtung wird für die Wasserfläche und den Böschungsbereich eine Vollversiegelung angesetzt.

**Tabelle 4: Biotopbeseitigung durch Versiegelung**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Zuschlag Versiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m<sup>2</sup>])</b>
<b>zu WA 1 und WA 2</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	998,63	1	0,5	0,75	1.123
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	3,94	1	0,5	1	6
<b>zu WA 3, WA 4 und WA 5</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.408,61	1	0,5	0,75	2.710
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.384,18	1	0,5	1	3.576
<b>zur Planstraße</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	1.273,20	1	0,5	0,75	1.432
Nadelmischwald (WKX)	87,5	1	0,5	0,75	98
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	733,39	1	0,5	1	1.100
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation (PEU)	20,666	1	0,5	0,75	23
<b>zu Ver- und Entsorgung</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	423,65	1	0,2	0,75	381
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	576,41	1	0,5	0,75	648
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	235,95	1	0,2	1	236
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	489,35	1	0,5	1	489
<b>Gesamtfläche Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>9.635,47</b>	<b>Summe Gesamteingriff [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>11.824</b>

Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche der geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

**Tabelle 5: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust, RRB = Regenwasserrückhaltebecken**

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationserfordernis (K)	Minimierung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m <sup>2</sup> ])
<b>zu Gärten im WA 1 und WA 2</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	1.664,39	1	0,5	0,75	624
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	6,57	1	0,5	1	3
<b>zu Gärten im WA 3, WA 4 und WA 5</b>					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.943,85	1	0,5	0,75	1.104
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.913,99	1	0,5	1	1.457
<b>Gesamtfläche Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>7.528,80</b>	<b>Summe Gesamteingriff [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>3.188</b>

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Es sind keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf abiotische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

Klima/Luft

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und es erfolgt keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Durch die geplante Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens entstehen gute kleinklimatische Einflüsse auf die Umgebung (Verdunstungseffekte).

*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelungen und Funktionsverlust ist ein KFÄ-Wert von 15.013 m<sup>2</sup> ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 6: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFÄ [m <sup>2</sup> ]
Versiegelung	11.824
Biotopverlust durch Funktionsverlust	3.188
Beeinträchtigung in Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	15.013

**5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt **15.013 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Im Rahmen der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurde geprüft, ob Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Die Stadt Neubukow besitzt keine Flächen, auf denen eine Entsiegelung derzeit möglich ist.

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Neubukow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökopunkte ausgeglichen werden. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem o. g. Ökokonto der Stadt Neubukow ist über eine verbindliche Reservierung erfolgt und ist durch die Stadt Neubukow der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

**5.7. Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen im direkten Anschluss zum Siedlungsbereich geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 15.013 m<sup>2</sup>

Durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an

Kompensationsflächenäquivalenten wird der Eingriff vollständig ausgeglichen (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 7: Gesamtbilanzierung**

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation (Versiegelung, Funktionsverlust)	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“)
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf): <p style="text-align: center;"><b>15.013 m<sup>2</sup></b></p>	Flächenäquivalent Kompensation: <p style="text-align: center;"><b>15.013 m<sup>2</sup></b></p>

## 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter besteht.

## 7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Es wurden für Planungsalternativen Flächen und Standorte in der Stadt Neubukow untersucht. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 haben aufgrund ihrer Eignung für eine Wohnbebauung den Vorrang erhalten.

## 8. Zusätzliche Angaben

### 8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Artenschutz-Gutachten wird als nicht notwendig erachtet. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen werden anhand der Biotopstrukturen im Plangebiet

abgeschätzt. Aufgrund der relativ kleinräumigen Ausdehnung des Bebauungsplans wird dieses Vorgehen als ausreichend erachtet.

## **8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden unerheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow sind nach derzeitigem Stand keine Maßnahmen zum Schutz von Arten oder Habitaten vorgesehen.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die städtische Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden. Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem o. g. Ökokonto der Stadt Neubukow ist über eine verbindliche Reservierung erfolgt und ist durch die Stadt Neubukow der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 bewirkt keine erheblichen Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete oder die Landschaftsschutzgebiete.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Für die in Anspruch genommene Waldfläche in einer Größe von 87,5 m<sup>2</sup> wurde durch die Stadt Neubukow ein Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15a in Verbindung mit § 15 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern gestellt.

Die zuständige Forstbehörde hat gemäß § 15a LWaldG M-V für die beantragte Fläche von 87,5 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Neubukow die Waldumwandlung mit Stellungnahme vom 26.07.2017 in Aussicht gestellt (Waldumwandlungserklärung).

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis ergeben sich für die Umwandlungsfläche von 0,00875 ha (bestockte Fläche), 176 Waldpunkte. Der Ausgleich soll in Form einer Erstaufforstung entsprechend der errechneten Waldpunkte von 176 und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 in der Gemarkung Neubukow, Flur 2, Flurstück 142 vorgenommen werden.

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow für das Gebiet „Am Alten Spriehusener Landweg“ wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am ~~12.12.17~~ 16.12.2019 gebilligt.

Neubukow, den... 16.12.2019 .....



.....  
Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow



#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neubukow durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de