

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# SATZUNG DER GEMEINDE HOLDORF

über den  
Bebauungsplan Nr. 3

„Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“

Gelegen im Süden der Ortslage Holdorf entlang der Hinterstraße

## **Begründung**

Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 03.01.2024

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Holdorf  
über den Bebauungsplan Nr. 3  
„Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planverfahren.....	5
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	6
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>9</b>
2.1 Ausgangssituation.....	9
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen .....	11
2.5 Flächenbilanz.....	11
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	12
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	13
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>15</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>16</b>
1.1 Allgemeines .....	16
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	16
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	16
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>17</b>
2.1 Fachgesetze .....	17
2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung.....	17
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	17
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).....	18
2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG).....	19
2.2 Fachplanungen .....	20
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) .....	20
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) .....	20

2.2.4	Fachgutachten .....	21
2.2.5	Flächennutzungsplan .....	21
2.2.6	Landschaftsplan .....	21
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	21
2.3.1	Schutzgebiete .....	21
2.3.2	Schutzobjekte .....	22
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	24
3.2	Schutzgut Mensch .....	24
3.2.1	Bewertungskriterien .....	24
3.2.2	Basisszenario .....	24
3.2.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	25
3.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
3.2.5	Bewertung – Schutzgut Mensch .....	26
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	26
3.3.1	Bewertungskriterien .....	26
3.3.2	Bewertung Schutzgut Tiere .....	34
3.4	Schutzgut Boden.....	34
3.4.1	Bewertungskriterien .....	34
3.4.2	Basisszenario .....	35
3.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
3.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	35
3.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden .....	36
3.5	Schutzgut Wasser.....	36
3.5.1	Bewertungskriterien .....	36
3.5.2	Basisszenario .....	36
3.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	36
3.5.4	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
3.5.5	Bewertung .....	37
3.6	Schutzgut Fläche .....	38
3.6.1	Bewertungskriterien .....	38
3.6.2	Basisszenario .....	38
3.6.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	38
3.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
3.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche .....	39
3.7	Schutzgut Luft und Klima.....	39
3.7.1	Bewertungskriterien .....	39
3.7.2	Basisszenario .....	39
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	39
3.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
3.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft .....	40
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	40
3.8.1	Bewertungskriterien .....	40
3.8.2	Basisszenario .....	40
3.8.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	40
3.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	40

3.8.5	Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	40
<b>3.9</b>	<b>Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....</b>	<b>40</b>
3.9.1	Bewertungskriterien .....	40
3.9.2	Basisszenario .....	41
3.9.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	41
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
3.9.5	Bewertung – Landschaft/Ortsbild.....	41
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	41
3.11	Störfälle .....	42
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen.....	42
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>42</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung .....	42
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	43
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	43
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>44</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	44
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	44
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	47
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	50
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise .....	51
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>52</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	52
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	52
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>55</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Am 06.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beschlossen. Die Gemeinde Holdorf reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet. Ziel ist es, Grundstückszuschnitte entsprechend der heutigen Bedürfnisse und Nachfrage zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonisch wirkende Bauungsstruktur zu gewährleisten. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Gestaltung, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert, sichergestellt.

Die aktuell bestehende lückenhafte Bebauung im südlichen Bereich der Hinterstraße ist planungsrechtlich als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten. Mit der städtebaulichen Arrondierung der Hinterstraße beabsichtigt die Gemeinde eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges. Dadurch kann auch die Wahrnehmung der Hinterstraße als Bestandteil des Ortes Holdorf positiv beeinflusst werden.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Ortslage Holdorf befindet sich zwischen den Städten Rehna und Gadebusch an der Bundesstraße 104. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im südlichen Ortsrand von Holdorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnnutzungen  
im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen  
im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und  
im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95 (teilw.), 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147 und 304 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Holdorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.



Luftbild des Plangebietes in Holdorf, © GeoBasis DE/M-V 2022

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holdorf hat am 18.08.2020 den Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ort Holdorf gefasst. Am 02.03.2021 wurde der Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 bestimmt. Im Zeitraum vom 22.03.2021 bis zum 26.04.2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

Im Rahmen der Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurde in mehreren Stellungnahmen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angezweifelt. Die Gemeinde hat sich daraufhin nochmals mit den planerischen Absichten und dem dazu passenden planungsrechtlichen Instrument auseinandergesetzt. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde, die Planung mit einem Bebauungsplan weiterzuführen.

Am 06.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beschlossen.

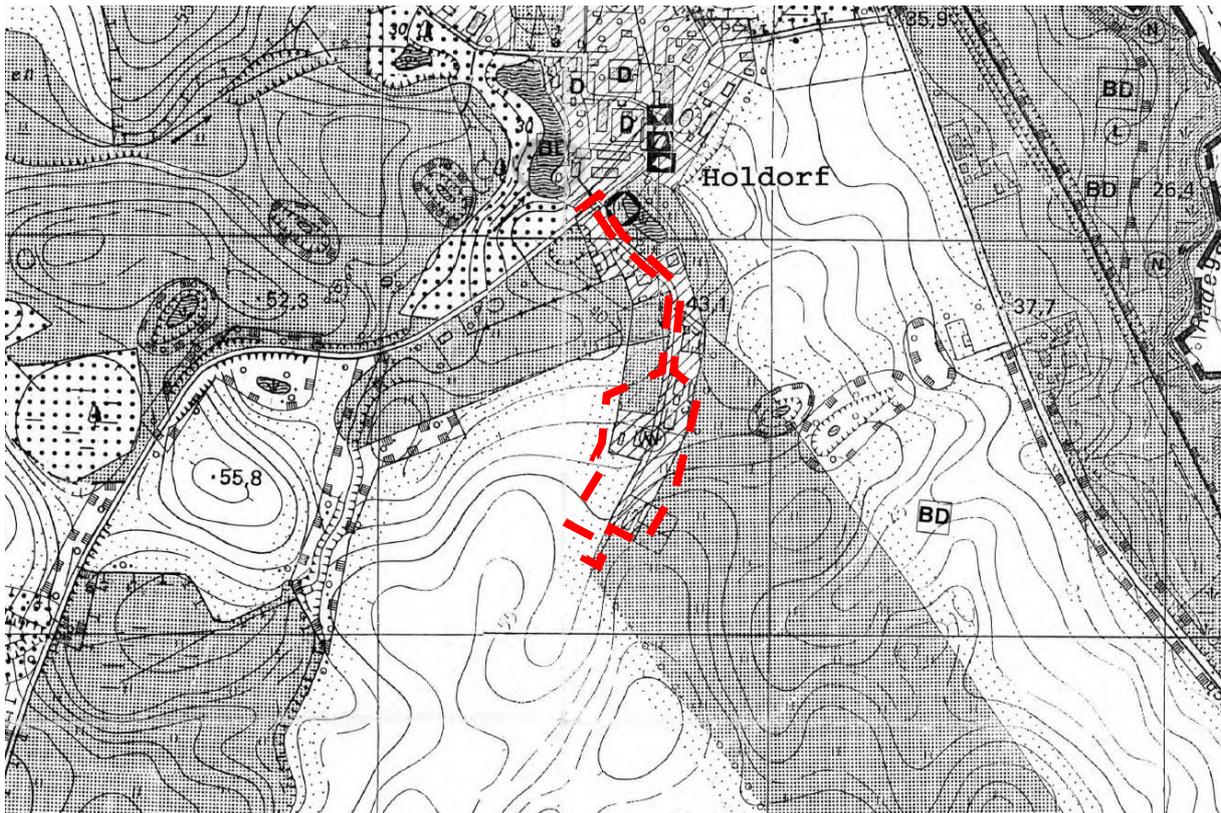
Die Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplanes Nr. 3 zunächst gemäß den Vorschriften des § 13b BauGB aufgestellt. Mit dem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (4 CN 3.22) die Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB festgestellt, so dass § 13b BauGB insgesamt unanwendbar ist. Eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 13b BauGB sei nicht möglich. Demnach ist die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Die Behördenbeteiligung zum Entwurf vom 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 wurde von der Gemeinde abgebrochen.

Am 20.12.2023 hat der Bundesrat die Einführung einer Reparaturnorm für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt worden, beschlossen. Die hierfür maßgebliche Änderung des BauGB, mit welcher der § 215a eingeführt worden ist, ist am 01.01.2024 rechtskräftig geworden. Der § 215a BauGB ermöglicht es Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt worden sind, zu heilen, bzw. noch in Aufstellung befindliche Pläne unter bestimmten Voraussetzungen zur Rechtskraft zu bringen. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Anwendung der Reparaturnorm nach § 215a BauGB.

Um den unionsrechtlichen Anforderungen zur strategischen Umweltprüfung zu genügen, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Sofern keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann eine Umweltprüfung und ein Ausgleich entfallen. Da bei Plänen nach § 13b BauGB jedoch regelmäßig Außenbereichsflächen überplant werden, sind in den meisten Fällen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten (bspw. Schutzgüter Boden und Fläche). Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Ausgleich zu erbringen, so dass insbesondere die Verfahrenserleichterung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes bleibt.

#### **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die Gemeinde Holdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren (1. Änderung) geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holdorf

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses unterscheidet sich nur insoweit von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, als dass Hobbytierhaltung zulässig ist. Diese muss gemäß der Zweckbestimmung des Baugebietes mit dem Wohnen in Verbindung stehen. Von daher betrachtet die Gemeinde ein derartiges Sondergebiet als aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche hat die Gemeinde zum Ausdruck gebracht, in diesen Bereichen vorwiegend Wohnnutzungen realisieren zu wollen. Dieses Ziel verfolgt die Gemeinde auch mit der 1. Änderung und verzichtet daher auf einer konkretisierten Festsetzung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes. Die Gemeinde möchte für den Standort an der Hinterstraße auch zukünftig die Bandbreite an Wohnnutzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darstellen, die eine Wohnbaufläche ermöglicht. Die konkrete Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes würde die Gemeinde auf jene Art der Bodennutzung einengen. Dies entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde. Die als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche, die mit dem Bebauungsplan überplant werden, werden im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 10.08.2021; wirksamer Flächennutzungsplan sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Holdorf verwendet.

Die Gemeinde Holdorf befindet sich zentral gelegen in der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als strukturschwacher ländlicher Raum und als Tourismusentwicklungsraum definiert. Die Gemeinde Holdorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Rehna und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Ziel des RREP WM ist es, die strukturschwachen ländlichen Räume in ihren vorhandenen Entwicklungspotentialen zu stärken und einen attraktiven Lebensraum zu bieten. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern.

Holdorf befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2016 (LEP) dürfen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ab der Wertzahl von 50 (Ackerzahl) nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Punkt 4.5 (2)). Die Ackerzahl für das Plangebiet beträgt laut GeoPortal M-V 54 bzw. 57. Es handelt sich jedoch um verhältnismäßig kleine landwirtschaftliche Nutzfläche im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Aufgrund der Lage der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die überplant werden sollen, zwischen der bestehenden Bebauung, gestaltet sich die Bewirtschaftung bereits heute hinderlich. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen können daher hinsichtlich der Ackerwertzahlen problemlos aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Im Übrigen wird das Ziel nach Auskunft des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erst ab einer Flächengröße von 3 ha angewendet.

Mit dem Schreiben vom 12.10.2020 erklärt das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass die Planung der Entwicklungssatzung (8 Wohneinheiten) raumordnerisch mitgetragen werden kann.

Die Gemeinde Holdorf hat intensiv nach möglichen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland gesucht. Die Gründe für die Standortwahl hat die Gemeinde in ihrer Planungsanzeige vom 01.10.2020 dargelegt. Zudem fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 24.09.2020 statt.

In einer erneuten Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 15.11.2021 erfragte die Gemeinde beim Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit der Errichtung von 12 Einfamilienhäusern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Mit dem Schreiben vom 20.12.2021 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Hinterstraße stellt sich als teilweise bebaute ländliche Wohngegend dar. Während der nördliche Bereich dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, befindet sich der südliche Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Bestandserhebung (Ortsbegehungen und Sichtung der bestehenden Baugenehmigungen) ergab, dass es neben der Wohnnutzung auch Pferdehaltung und die nicht ausgeübte Genehmigung einer Kleingaststätte gibt. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) stünde im Konflikt mit der bestehenden Pferdehaltung, da diese in einem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist. Das Ziel der Gemeinde ist es jedoch, die Pferdehaltung, wie sie sich in diesem Gebiet als verträglich mit der Wohnnutzung erwiesen hat, weiterhin zuzulassen. Daher erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ nach § 11 BauNVO.

Die Hinterstraße stellt sich als befestigter Straßenraum mit einer geringen Ausbaubreite dar. Im Fall von Begegnungsverkehr muss ein Verkehrsteilnehmer auf den unbefestigten Bereich ausweichen. Ein weiterer Ausbau der Hinterstraße ist nicht vorgesehen.



Blickrichtung Süden aufs Plangebiet, eig. Aufn.



Blickrichtung Norden aufs Plangebiet, eig. Aufn.

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO „Ländliches Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO dient dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind die Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die Hobbypferdehaltung. Eine Überschreitung der GRZ für Reit- und Longierplätze ist gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

Mit dem Urteil vom 22.12.2008 stellt das OVG Lüneburg (1 MN 194/08) fest, dass die Kombination von Wohnen und Pferdehaltung nur in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden kann. Die Gemeinde möchte mit der Baugebietsausweisung die bestehende Pferdehaltung planungsrechtlich sichern sowie diese auch zukünftig im Plangebiet ermöglichen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der Hinterstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 orientiert sich an der Bebauungsdichte im Bestand. Eine weitere bauliche Verdichtung soll verhindert werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung eine für die ländliche Lage angemessenen Dichte zu sichern und die Vorgaben der Raumordnung, insgesamt maximal 12 neue Wohneinheiten zu schaffen, einzuhalten.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aktuellen Bestand abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35° und 50° zu errichten. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 1/2 der Trauflänge betragen. Die Dachformen von Nebenanlagen können abweichen. Als Dacheindeckungen sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel und Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Unbeschichtetes Metall aus Kupfer, Zink und Blei ist auf jeglichen Dachflächen unzulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, weißen und weißbraunen Farbtönen oder Holz mit gebrochenen Weiß- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen sichert Sichtbeziehungen an den Grundstückszufahrten und dient somit der Verkehrssicherheit.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Gewährleistung einer insektenschonenden Beleuchtung sind auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1 800 bis maximal 2 700 Kelvin zulässig.

Zur Wahrung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Stellplätze von Müllbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Hinterstraße. Erforderliche Stellplätze sollen auf den Grundstücken errichtet werden, so dass die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Hauptgebäudeflucht unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. In dem übrigen Bereich des Baugebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt ca. 4,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	35 280
Verkehrsfläche	4 590
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>39 870</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt teilweise über die vorhandene Infrastruktur entlang der Hinterstraße. Ein weiterer Leitungsausbau erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Anschlussplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Radegast. Die bestehende Trinkwasserleitung an der Hinterstraße ist nicht ausreichend dimensioniert für die zusätzlichen Grundstücke. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird entlang der Hinterstraße eine neue Trinkwasserleitung errichtet.

Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Radegast zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Der Zweckverband Radegast betrachtet die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 125 für erforderlich. Eine derartige Trinkwasserleitung kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stellen. Zusätzlich kann der nördlich an das Plangebiet angrenzende Teich als Löschwasserreservoir genutzt werden. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist somit sichergestellt.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Radegast. Es befindet sich ein Schmutzwasserkanal (DN 200) entlang der Hinterstraße. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Holdorf hat zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit ein Gutachten durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, erstellen lassen. Aufgrund der festgestellten bindigen Böden ist eine Versickerung nur eingeschränkt

möglich bzw. nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, ein Entwässerungskonzept erstellen zu lassen.

Die Gemeinde Holdorf hat ein Entwässerungskonzept (Februar 2023) durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, erarbeiten lassen. Das Entwässerungskonzept kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwassers nur bedingt möglich. Folgendes Entwässerungskonzept wird empfohlen:*

*Das Nutzen des vorhandenen Teiches als Versickerungs- und Verdunstungsbecken für das B-Plangebiet wird empfohlen. Das anfallende Regenwasser kann gemäß ATV-DVWK Merkblatt M 153 komplett ohne Rückhaltmaßnahmen in den Teich abgeleitet werden. Im Teich ergibt sich dadurch im Bemessungsfall eine Erhöhung des Wasserstandes um 0,29 m bei einem vorhandenen Freibord von 2,10 m.“*

Der zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erforderliche Regenwasserkanal soll im Rahmen der Erschließungsplanung entlang der Hinterstraße errichtet werden. Die Gemeinde setzt ausgehend von den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes folgendes fest:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die Regenwasserleitung an der Hinterstraße einzuleiten.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Telekommunikation wird durch örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Bodengutachten (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 10.02.2022) in Auftrag gegeben. Es fand ein Nachweis zur Umweltverträglichkeit des Bodens nach TR LAGA statt.

Lediglich der Analysewert Nickel war erhöht. Es wird der Zuordnungswert Z1 erreicht. Zu entsorgende Böden liegen bei Zuordnungswerten > Z2 vor.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). 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 (§ 1 LBodSchG M-V).

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden zwischen den Eigentümern aufgeteilt. Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Veräußerung der auf Gemeindeland befindlichen Baugrundstücke die Planungskosten zu refinanzieren.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Holdorf hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden und den von dem Plangebiet ausgehenden Immissionsquellen auseinandergesetzt.

Von Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund von Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, da sich keine Hauptverkehrswege im direkten Umfeld des Plangebietes befinden. Von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung wird nicht ausgegangen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch im ländlichen Raum durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Da der Bereich durch private Pferdehaltung geprägt ist, wurde im Vorfeld geprüft, ob sich daraus in Bezug auf die mit der Pferdehaltung verbundenen Geruchsemissionen Konflikte ergeben könnten. Mittels einer Immissionsprognose wurde die Vereinbarkeit von vorhandener Pferdehaltung und zusätzlicher Wohnbebauung untersucht. Die Gemeinde hat das entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben. Das

Fachgutachten der EC Umweltgutachter und Sachverständige PartG mbB, Plau am See, 18.11.2021 kommt zu den im Folgenden dargestellten Ergebnissen.

Da die genaue Zahl der gehaltenen Pferde nicht bekannt ist, wurden konservativ auf allen vorhandenen Wohngrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend jeweils 3 Großpferde in ganzjähriger Stallhaltung, ohne Festmistlagerung vor Ort, angenommen.

Fazit ist, dass der für ein reines Wohngebiet zulässige Immissionswert von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit bzw. 0,10 Wahrnehmungshäufigkeit deutlich unterschritten wird und somit die Vereinbarkeit von Wohnen mit Pferdehaltung durchaus gegeben wäre, selbst wenn die angenommen Emissionsquellen sich in der Örtlichkeit noch verschieben würden. Auf den bisher unbebauten Grundstücken werden max. 4,8 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert.

## **6. Durchführungrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses erneuten Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Hinterstraße“ im Ortsteil Holdorf der Gemeinde Holdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Holdorf abgehend von der Meetzener Straße und erstreckt sich entlang der Hinterstraße. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die Hinterstraße stellt sich als teilweise bebaute ländliche Wohngegend dar. Während der nördliche Bereich dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, befindet sich der südliche Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 4 ha. Im Norden schließt das Plangebiet an bereits bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen an. In östlicher, südlicher und westlicher Richtung wird das Plangebiet räumlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Das Plangebiet der Gemeinde Holdorf weist eine bereits bestehende lückenhafte Bebauung im südlichen Bereich der Hinterstraße auf, daher handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges.

#### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung zur städtebaulichen Arrondierung der aktuell bestehenden lückenhaften Bebauung im südlichen Bereich der Hinterstraße, welche planungsrechtlich als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten ist. Dabei sollen Grundstückszuschnitte entsprechend der steigenden Nachfrage und Bedürfnisse nach Wohnraum ermöglicht werden, bei gleichzeitiger Gewährleistung einer harmonisch wirkende Bauungsstruktur, unter Berücksichtigung der sich bereits als verträglich mit der Wohnnutzung erwiesenen Pferdehaltung. Mit der städtebaulichen Arrondierung beabsichtigt die Gemeinde eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges, sowie eine Förderung der Wahrnehmung der Hinterstraße als Bestandteil des Ortes Holdorf.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ nach § 11 BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

#### 2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

#### 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### *Eingriffsregelung*

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung

erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

#### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

### **2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)**

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### *Baumschutz*

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

#### *Biotopschutz*

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

#### **2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)**

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche Vorraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheitlichen beteiligten Ländern ab.

## 2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Gemeinde Holdorf zusammenfassend dargestellt.

### 2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Holdorf befindet sich:

- im strukturschwachem Ländlichen Raum (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011)
- in Teilen im Bereich des UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee und FFH-Gebiet (siehe Karte 5, RREP WM, 2011) wobei das Plangebiet nicht betroffen ist, es liegt 2 km östlich der Grenze des Biosphärenreservats.

### 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

#### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume wird für das Plangebiet keine Aussage getroffen (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008)
- Der Boden im Gemeindegebiet Holdorf weist im Bereich des Radegasttals Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit auf. Die Bodenbereiche im Umring des Planungsgebiet hingegen weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008)
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist ein Großteil der Ortslage Holdorf als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008)
- Die Gemeinde Holdorf ist als niederschlagsreich gekennzeichnet (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008)
- Im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes weist das Gemeindegebiet Holdorfs Bereiche von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit, sowie Bereiche von hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008)
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume wird in Teilen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet, wohingegen im Bereich der Siedlungsfläche eher von einer geringen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden muss (siehe Karte 9, GLRP WM 2008)

- Die Gemeinde Holdorf weist in Teilen des Radegasttales Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft auf (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008)

#### **2.2.4 Fachgutachten**

Die Gemeinde Holdorf hat ein Entwässerungskonzept (Februar 2023) durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, erarbeiten lassen. Zusätzlich wurde ein Immissionsgutachten der EC Umweltgutachter und Sachverständige PartG mbB, Plau am See, (18.11.2021) erstellt.

#### **2.2.5 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Holdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der ersten Fassung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

#### **2.2.6 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Holdorf besitzt einen Landschaftsplan „Landschaftsplan für die Ökoregion Radegast“ (Stand: Beschluss 2002). Für das hier betrachtete Plangebiet sind folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

- Historisch gewachsene Hecken- und Knickheckensysteme sollen wegen ihrer bedeutenden Funktion als Lebensraum und für den lokalen Biotopverbund erhalten werden
- Entwicklung von naturnahen, mehrstufigen Waldrändern
- Erhalt und Wiederherstellung wertvoller Kulturlandschaftsbestandteile wie Parks- und Friedhöfe mit Altbaumbestand, Obstwiesen, Obstbaumreihen, Granitpflasterstraßen, Alleen, Kopfbaumreihen und Einzelbäumen
- Erhalt von wertvollen historischen Ortsansichten, Erhalt der harmonischen Ortsrandbereiche mit enger Verzahnung von Hoflagen, Gärten, Gründland und Heckensystemen

Darüber hinaus werden keine besonderen Aussagen zu Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge für das Plangebiet getroffen. Von der Planung selbst sind keine der zu Erhaltenden Strukturen betroffen.

### **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **2.3.1 Schutzgebiete**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Östlich des Plangebietes in ca. 570 m Entfernung)
- NSG 308 „Radegasttal“ (Östlich des Plangebietes in ca. 570 m Entfernung)
- LSG 013 „Radegasttal“ (Östlich des Plangebiets in ca. 570 m Entfernung)

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Entfernung zu den Schutzgebieten werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Zwischen dem Plangebiet und dem GGB befindet sich die Bundesstraße 104 sowie Ackerflächen und Wohnbebauung. Dementsprechend liegt eine anthropogene Vorbelastung für die Schutzgebiete vor, die durch die vorliegende Planung nicht verstärkt wird. In ihrer Stellungnahme zur nicht vollzogenen Ergänzungsatzung Nr. 3 sieht die untere Naturschutzbehörde keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete in der Umgebung.

### **2.3.2 Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotopie vorhanden.

In einem Umkreis von 50 m befinden sich die 2 der folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopie:

- NWM15174 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung
- NWM15172 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes direkt angrenzend

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die 6 folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopie:

- NWM15168 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 65 m Entfernung
- NWM15171 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 115 m Entfernung
- NWM15169 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 128 m Entfernung
- NWM15043 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 172 m Entfernung
- NWM15066 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nordwestlich des Plangebietes in ca. 195 m Entfernung
- NWM15173 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 65 m Entfernung



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets und den gesetzlich geschützten Biotopen © GeoBasis DE/MV 2023

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf findet eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung statt. Durch diese erfolgt kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden sich in naher Umgebung bestehender Wohnbebauung und sind somit bereits anthropogen beeinflusst. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch den Bebauungsplan Nr. 3 ausgegangen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in das stehende Kleingewässer (NWM15172), welches sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Die Berechnung der Wassermenge, welche durch die Entwässerung des Plangebietes anfällt, betrachtet das worst-case Szenario der höchstmöglichen Entwässerung in das Kleingewässer. Diese Berechnung der Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des DWA-Regelwerkes (Merkblätter 102; 138; 153) (In wie weit sind diese DWA-Merkblätter von uns Anzuwenden?). Gemäß DWA-M 153 wird die Einleitung von Regenwasser in Gewässer, dessen Oberflächen größer als 20 % der versiegelten Fläche von der aus eingeleitet wird, als unproblematisch betrachtet. Es ist ein Freibordmaß von 20 cm bis 100 cm je nach Gewässer einzuhalten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen. Bei einem 10-jährigen Bemessungsregen erhöht sich der Wasserstand zeitweise um 29 cm. Der Freibord des Teiches beträgt 210 cm.

Da es sich bei der Ufervegetation um solche handelt, die an feuchte bis nasse Bedingungen angepasst ist, können hier erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Bezüglich einer möglichen Veränderung der Wasserqualität des Gewässers ist unter Bezugnahme auf die Vorgaben der DWA-Regelwerke festzustellen, dass mit

Einhaltung der Vorgaben erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Aus den genannten Gründen kommt es durch die Entwässerung des Plangebietes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des stehenden Kleingewässers, nordöstlich des Geltungsbereiches.

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

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### **3.2.1 Bewertungskriterien**

- Lärmimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

##### **3.2.2 Basisszenario**

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll eine Erweiterung der bestehenden Bebauung als städtebauliche Arrondierung der bereits bestehenden teilweise bebauten ländliche Wohngegend auf Flächen des planungsrechtlichen Außen- und Innenbereiches (§§ 34, 35 BauGB) in der Ortslage Holdorf erfolgen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die Ortslage Holdorf an das Planungsgebiet.

### **3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Da es sich bei den an das Plangebiet angrenzenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, haben die Anwohnenden temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung zu tolerieren.

Durch die Planung sieht nur die Schaffung von Wohnbauflächen vor. Es werden weder Parkflächen noch Fußgängerwege geschaffen, welche die Erholungsfunktion steigern können. Daher ist davon auszugehen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung nicht zunehmen wird. Allerdings beabsichtigt die Gemeinde mit der Arrondierung eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges, folglich kommt es nicht zu einer Verringerung der Erholungsfunktion. Zudem Zielt die Planung auf eine positivere Wahrnehmung des Wohnumfeldes ab.

#### *Lärmschutz*

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

#### *Sonstige Immissionen*

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Pferdehaltung im Plangebiet hat sich bereits als verträglich mit der Wohnnutzung erwiesen, hierfür liegt eine Geruchsmission-Gutachten, der ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann und Partner vor.

### **3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet wird bereits als Wohnbaufläche genutzt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes unverändert.

### **3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch**

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Holdorf und im speziellen der Wohnsituation an der Hinterstraße kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### **3.3.1 Bewertungskriterien**

##### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

##### *Pflanzen*

- Baumbestand/Biotope mit gesetzlichen Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biototypen

##### *Biologische Vielfalt*

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

*„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich fünf gesetzlich geschützte Bäume, diese sind allerdings nicht von der Planung betroffen und sind zum Erhalt festgesetzt.

### **Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

### Potentialabschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der Ortslage Holdorf im südlichen Teil auf den Flurstücken 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147, 304, 138 (teilw.) und 95 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Holdorf. Der Geltungsbereich besteht aus bereits vorhandener Wohnbebauung mit Hausgärten sowie aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei einer Erstbegehung des Plangebietes stellten sich die Hausgärten zum großen Teil als Zierrasenflächen mit Baumbestand dar, oft sind sie mindestens zu einer

Seite durch eine Hecke abgeschirmt. Es ist davon auszugehen, dass neu angelegte Hausgärten eine ähnliche Gestaltung erfahren. Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte Ackerflächen und bestehende Wohnbebauung an.

### *Brutvögel*

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z. B. Rodung von Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die

Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

#### *Rastvögel*

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ besitzt keine Relevanz für Rastvögel.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### *Säugetiere (ohne Fledermäuse)*

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### *Säugetiere/Fledermäuse*

Das Plangebiet stellt überwiegend bereits bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Geltungsbereich weist potentielle Habitatbestandteile auf (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) der Art Fledermäuse auf. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### **Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

#### 1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Das Plangebiet weist Gebäude und Bäume mit potentiell geeigneten Habitatstrukturen für die Art Fledermäuse auf. Diese möglichen Habitate bleiben durch den vorliegenden Bebauungsplan erhalten und unverändert. Zudem ist das Plangebiet ein mögliches Jagdrevier für die Art Fledermäuse. Das Jagdrevier wird durch die Erweiterung der Ortslage innerhalb des Geltungsbereiches geringfügig verändert, bleibt allerdings weiterhin als potentielles Jagdrevier erhalten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung getroffen. Somit wird nicht mit einer Nutzung der Fläche durch Fledermäuse während der Bauphase gerechnet.

Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Aufgrund der aufgeführten Argumentation treten keine erheblichen Störungen der lokalen Population aus Sicht des Planverfassers auf.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Sommer- und Winterquartiers oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Durch die planungsrechtliche Sicherung bleiben die potentiellen Fledermausquartiere in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Aus diesem Grund ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

#### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um bereits bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Der Geltungsbereich bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Das Plangebiet ist geprägt durch bereits bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese Nutzflächen stellen sich als intensiv genutzte Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland (z.B. Pferdekoppeln) dar. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und fehlenden Versteckmöglichkeiten ist der Geltungsbereich als Habitat für die Zauneidechse ungeeignet.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

#### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein potentielles Laichgewässer, in einem bestehenden Hausgarten. Dieses bleibt im Rahmen der Planung in seinem jetzigen Zustand erhalten. Aus diesem Grund ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

#### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen

und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

#### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

#### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ **Gebäudeabbruch**

Innerhalb des Plangebietes sollen alle Gebäude erhalten werden.

➤ **Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk**

Die vorhandene Heckenstruktur und die sich im Planungsgebiet befindlichen Bäume werden durch die Planung nicht verändert.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern  
Das vorhandene Gewässer (Gartenteich) wird durch die Planung nicht verändert.

➤ Umnutzung von Flächen  
Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage im südlichen Bereich der Ortslage Holdorf. Dafür werden Wohnbauflächen (§ 34 BauGB Innenbereich) und landwirtschaftliche Nutzflächen (§ 35 BauGB Außenbereich) mit einer gesamt Größe von ca. 4 ha im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung überplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen,

➤ Lärm  
Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigen eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen  
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

➤ Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG).

## **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Biologische Vielfalt**

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

### **3.3.2 Bewertung Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese Flächen besitzen in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

## **3.4 Schutzgut Boden**

### **3.4.1 Bewertungskriterien**

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

### **3.4.2 Basisszenario**

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Holdorf folgende Bodentypen verzeichnet: Sand-Braunerde/Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig.

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedlung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

### **3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf wurde ein Bodengutachten bei der Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, (10.02.2022) in Auftrag gegeben. Daraufhin können Aussagen zur Versickerungsfähigkeit getroffen werden. Das Entwässerungskonzept wird beim Schutzgut Wasser erläutert.

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind auf den intensiv genutzten Ackerflächen durch ihre Bewirtschaftung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Probleme durch Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Acker- und Grünlandflächen weiter bestehen bleiben. Die Wohnfunktion bleibt auf den Wohnbauflächen ebenfalls erhalten.

Bei der hier betrachteten Planung steht die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Holdorf im Vordergrund.

### **3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden**

Mit der Umnutzung von Landwirtschaftlichen Flächen kann dem Ziel zur Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Holdorf entsprochen werden. Durch die entstehende Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Der Eingriff in die Bodenfunktionen und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für Versiegelung berücksichtigt.

## **3.5 Schutzgut Wasser**

### **3.5.1 Bewertungskriterien**

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

### **3.5.2 Basisszenario**

*Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wurde in der Baugrunduntersuchung mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baustoff- und Umweltlabor GmbH in einem Bereich von 1 m bis 2,50 m angegeben. Die Grundwasserressourcen im Plangebiet werden als potentiell nutzbares Dargebot, mit guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

*Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gartenteich dieser wird allerdings nicht durch die Planungen beeinflusst.

*Trinkwasserschutzzone*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone

### **3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Radegast. Es befindet sich ein Schmutzwasserkanal (DN 200) entlang der „Hinterstraße“. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Holdorf hat zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit ein Gutachten durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, erstellen lassen. Aufgrund der festgestellten bindigen Böden ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich bzw. nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, ein Entwässerungskonzept erstellen zu lassen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in das stehende Kleingewässer (NWM15172), welches sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Die Berechnung der Wassermenge, welche durch die Entwässerung des Plangebietes anfällt, betrachtet das worst-case Szenario der höchstmöglichen Entwässerung in das Kleingewässer. Diese Berechnung der Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des DWA-Regelwerkes (Merkblätter 102; 138; 153). Gemäß DWA-M 153 wird die Einleitung von Regenwasser in Gewässer, dessen Oberflächen größer als 20 % der versiegelten Fläche von der aus eingeleitet wird, als unproblematisch betrachtet. Es ist ein Freibordmaß von 20 cm bis 100 cm je nach Gewässer einzuhalten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen. Bei einem 10-jährigen Bemessungsregen erhöht sich der Wasserstand zeitweise um 29 cm. Der Freibord des Teiches beträgt 210 cm.

Da es sich bei der Ufervegetation um solche handelt, die an feuchte bis nasse Bedingungen angepasst ist, können hier erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Bezüglich einer möglichen Veränderung der Wasserqualität des Gewässers ist unter Bezugnahme auf die Vorgaben der DWA-Regelwerke festzustellen, dass mit Einhaltung der Vorgaben erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Aus den genannten Gründen kommt es durch die Entwässerung des Plangebietes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des stehenden Kleingewässers, nordöstlich des Geltungsbereiches.

### **3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit geringfügige Beeinträchtigungen erhalten bleiben.

### **3.5.5 Bewertung**

#### *Grundwasser*

Der zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erforderliche Regenwasserkanal soll im Rahmen der Erschließungsplanung entlang der Hinterstraße errichtet werden. Die Gemeinde setzt ausgehend von den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes folgendes fest: Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die Regenwasserleitung an der Hinterstraße einzuleiten.

Aufgrund des Entwässerungskonzeptes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers.

#### *Oberflächengewässer*

Da das Oberflächengewässer von der Planung nicht betroffen ist, entstehen keine Beeinträchtigungen.

### *Trinkwasserschutzzone*

Da das Plangebiet nicht in einer Trinkwasserschutzzone liegt, entstehen keine Beeinträchtigungen

## **3.6 Schutzgut Fläche**

### **3.6.1 Bewertungskriterien**

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

### **3.6.2 Basisszenario**

Mit dem hier Betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südlichen Bereich der Ortslage Holdorf. Hierfür werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen überplant. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 12 Wohngebäude. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt, der hier Parallel überplant wird.

### **3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 14.951 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25. Diese Ergänzung der Ortslage zieht landwirtschaftliche Nutzflächen mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Für die Erschließung der Grundstücke wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße genutzt. Es wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Wert gelegt.

### **3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Flächen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen bestehen bleiben.

### **3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten, da es sich nur um eine lockere Bebauung mit einer niedrigen GRZ im direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung handelt.

## **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **3.7.1 Bewertungskriterien**

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

### **3.7.2 Basisszenario**

Das Klima in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, in welchen die Gemeinde Holdorf liegt, ist dem maritim geprägten Binnenplanerklima zuzuordnen. Im Durchschnitt liegen die jährlichen Niederschlagshöhen deutlich über 600 mm. Holdorf profitiert dabei mit seiner Lage im Westen des Landes vom atlantischen Einfluss, der nach Osten hin abnimmt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei der nächsten Wetterstation des DWD bei 9,0 °C, die Zahl der Frosttage beigt bei 64,9 im Mittel. Die vorherrschende Windrichtung ist dem Westsektor zuzuordnen, wobei Südwestwinde am häufigsten sind.

### **3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn die Acker- und Grünlandflächen besitzen, aufgrund ihrer Ausprägung und Größe, nur eine geringe Bedeutung im Bezug auf die Kaltluftproduktion. Größere Grünlandflächen im Umland von großflächig versiegelten Siedlungsbereichen sind als wichtige Kaltluftproduzenten und -schneisen zu erhalten, dies trifft hier allerdings nicht zu. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.

### **3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

### **3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft**

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Der Erhalt und die Neupflanzung mehrerer Bäume wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

### **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### **3.8.1 Bewertungskriterien**

- Kein Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

#### **3.8.2 Basisszenario**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

#### **3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

#### **3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen ebenfalls keine Beeinträchtigungen

#### **3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es ist nicht bekannt, dass sich Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet befinden. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.

### **3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

#### **3.9.1 Bewertungskriterien**

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

### **3.9.2 Basisszenario**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Ortslage Holdorf. Die aktuell bestehende lückenhafte Bebauung im südlichen Bereich der Hinterstraße ist planungsrechtlich als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Bebauung der Wohnhaussiedlung geprägt.

### **3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Bebauung, die geringfügig entlang einer bestehenden Erschließung erweitert wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beabsichtigt die Gemeinde eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges. Dadurch kann auch die Wahrnehmung der Hinterstraße als Bestandteil des Ortes Holdorf positiv beeinflusst werden. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Gestaltung, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert, sichergestellt.

### **3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben. Das Landschaftsbild bliebe unbeeinflusst.

### **3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild**

Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Holdorf. Zur Eingliederung der Wohnbebauung in den dörflichen Charakter der vorhandenen Wohnstrukturen werden städtebauliche Festsetzungen zu Gebäuden und zur Schaffung von Grünstrukturen getroffen.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungspotentiale und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

### **3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen**

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es werden landwirtschaftliche Nutzflächen überplant
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, auf den stark verdichteten landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es hauptsächlich zu Verlusten von anthropogen überformten Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Holdorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung**

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Erweiterung und Arrondierung der Ortslage von maximal 12 Wohngebäuden geplant. Die vorhandene Trinkwasserleitung muss erneuert werden und es muss ein Regenwasserkanal errichtet werden, der in das angrenzende stehende Kleingewässer entwässert.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünlandflächen), die teilweise im Innen- (§34 BauGB) und Außenbereich (§35 BauGB) liegen, überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Ländlichem Wohnen mit Pferdehaltung um maximal 12 Wohngebäude entlang einer bereits bestehenden Erschließungsstraße. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung über die vorhandene

Erschließungsstraße vor, die gegebenenfalls noch Erweitert werden soll. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

#### Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Holdorf.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die untere Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sieht keine Abfallrechtlichen Belange, die der Planung entgegenstehen.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Erweiterung der bestehenden Wohnhausanlage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/ kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die Wohnbau- und die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Ausprägung für die Kaltluftproduktion. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bezüglich eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Planungsrecht als Splittersiedlung im Außenbereich bezeichnete lückenhaft bebaute Fläche, die für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südlichen Bereich der Ortslage Holdorf überplant wird.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Holdorf hat intensiv nach möglichen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland gesucht. Die Gründe für die Standortwahl hat die Gemeinde in ihrer Planungsanzeige vom 01.10.2020 dargelegt. Dabei wurde angebracht, dass in der Gemeinde Holdorf nur wenige Grundstücke aufgrund ihrer Ausweisung als

Wohnbauflächen geeignet sind. Dies resultiert aus der Topographie des Gemeindegebietes mit kuppigen und hügeligen Verhältnissen, sowie einigen sehr feuchten sumpfigen Bereichen. Des Weiteren sind andere Flächen bereits als Ausgleichsflächen für vorhandene Siedlungen festgesetzt. Im Ortsteil Meetzen der Gemeinde Holdorf sind zwar Flächen als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen, jedoch stehen diese aus verschiedenen Gründen der Gemeinde kurz bis mittelfristig nicht zu Verfügung. Zudem fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 24.09.2020 statt.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.*

*§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.“*

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurde als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die

naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE – 2.1 Ermittlung des Biotopwerts).

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Holdorf, entlang der „Hinterstraße“, westlich der B104 zwischen Rehna und Gadebusch. Es wird im Wesentlichen durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, sowie bestehende Bebauung charakterisiert.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigung von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

*Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.*

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.5.10	<b>WBX</b>	Sonstiger Buchenmischwald	2	3
2.7.1	<b>BBA</b>	Älterer Einzelbaum	*	*
2.2.1	<b>BFX</b>	Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
2.3.2	<b>BHS</b>	Strauchhecke mit Überschildung	3	6
5.4.3	<b>SEL</b>	Wasserlinsen-, Froschbiss-, und Kriebsscheren-Schwimmdecke	2	3
9.3.3	<b>GIM</b>	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.1	<b>RHF</b>	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	2	3
10.2.1	<b>RTT</b>	Ruderales Trittflur	1	1,5
12.1.1	<b>ACS</b>	Sandacker	0	1
13.1.1	<b>PWX</b>	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
14.5.1	<b>ODF</b>	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,6
14.7.5	<b>OVL</b>	Straße	0	0

\* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

### *Biotoptypen im Plangebiet*

#### 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)\*

Die im Plangebiet befindlichen Einzelbäume werden von der Planung nicht betroffen. Sie befinden sich entlang der „Hinterstraße“ und in den Gärten der bereits bestehenden Wohnbebauung.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im östlichen Bereich des durch die Hinterstraße getrennten Plangebietes befinden sich zwischen den bebauten Grundstücken (ODF) zwei Flächen mit artenarmen Dauergrünland, welche als Weideflächen für Pferde dienen.

#### 12.1.1 Sandacker (ACS)

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei größere intensiv genutzte Ackerflächen auf Sandböden, die durch bestehende Wohnbebauung (ODF) getrennt werden.

#### 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Ortslage Holdorf. Die bereits lückenhaft vorhandene ländliche Wohnbebauung im Plangebiet charakterisiert sich durch Wohnhäuser mit großen Gärten sowie Siedlungsgehölzen zwischen den Grundstücken und der Pferdehaltung im Süden.

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hinterstraße, welche auch die bereits vorhandene lückenhafte Bebauung erschließt.

#### *Biotoptypen außerhalb des Plangebietes*

#### 1.5.10 Sonstiger Buchenmischwald WBX

Nordwestlich des Plangebietes, getrennt durch die Meetzener Str. befindet sich mit der Abteilung 30 Teilfläche a1 und a2 des Forstamtes Radelübbe ein Buchenmischwald.

#### 2.2.1 Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Östlich der Planfläche in ca. 120 m Entfernung befinden sich naturnahe Feldgehölze,

#### 2.3.2 Strauchhecke mit Überschildung (BHS)

Östlich des Plangebietes schließt sich eine Strauchhecke an das Plangebiet an, welche durch einige Überhälter überschildert wird.

#### 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)

Im Nordosten direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein stehendes Kleingewässer inklusive der Ufervegetation.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

An die vorhandenen Grünlandflächen im Geltungsbereich schließen sich außerhalb direkt große intensiv genutzte Grünlandflächen an.

#### 10.1.1 Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte (RHF)

Das Kleingewässer und seine Ufervegetation östlich und südlich umfassend befindet sich ein Saum aus heimischen Staudenpflanzen. Dieser grenzt ebenfalls direkt an das Plangebiet an.

#### 10.2.1 Ruderale Trittflur (RTT)

Entlang der Straße am „Schlossplatz“ und bei den Einfahrten der Wohnflächen finden sich widerstandsfähige Rasengesellschaften, die von häufigen Überfahrten gezeichnet sind.

#### 12.1.1 Sandacker (ACS)

Östlich und Westlich des Plangebietes schließen sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen an.

#### 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Nordöstlich des Plangebietes umfasst das aus heimischen Baumarten bestehenden naturnahen Siedlungsgehölz das direkt ans Plangebiet anschließende stehende Kleingewässer. Im 250 m Entfernung, im Nordwesten, grenzt ein weiteres Siedlungsgehölz an die Wohnbebauung der Ortslage Holdorf und trennt diese von einem weiteren stehenden Kleingewässer.

#### 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Ortslage Holdorf

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hinterstraße. Diese mündet noch innerhalb des Plangebietes in die Meetzener Straße, welche die Ortslage Holdorf mit der Ortslage Meetzen und der Bundesstraße 104 im Osten verbindet.

### **5.3 Eingriffsbilanzierung**

Das Plangebiet besteht etwa zu Hälfte aus intensiv bewirtschafteten Sandackerflächen im Westen und Dauergrünland im Osten. Diese werden durch eine lückenhafte Wohnbebauung mit großen Grundstücken und einer Pferdehaltung unterbrochen und von Nord nach Süd durch die Erschließung „Hinterstraße“ getrennt. Das Plangebiet grenzt im Norden an den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage Holdorf an. Planungsziel ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südlichen Bereich der Ortslage Holdorf unter Berücksichtigung der Aufwertung und der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Holdorf. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet – Ländliches Wohnen (§ 11 BauNVO) ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- Die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine



- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Ortslage Holdorf. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die vorhandene Wohnbebauung in der Form ländlich geprägter Dorfgebiete innerhalb des Plangebietes wird durch die Planung nicht verändert und ist damit nicht Teil der Bilanzierung.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Bio- toptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
<b>WA 1</b>				
GIM	7.669	1,5	0,75	8.628
ACS	12.805	1	0,75	9.604
<b>Summe:</b>				<b>18.231</b>

### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	---

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, es sind Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig.

Tabelle 3: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad (GRZ)	Zuschlag	m <sup>2</sup> EFÄ
<b>WA</b>			
20.630	0,375	0,5	<b>3.839</b>

### Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkungsbereiche (I) von 50 m und Wirkungsbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein geschütztes Biotop nordöstlich des Plangebietes aufgenommen. Außerdem wurde ein Wirkungsbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst Sandacker- und Intensivgrünlandflächen sowie Flächen mit bestehender Wohnbebauung. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus der Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Das geschützte Kleingewässer grenzt bereits an bestehende Wohnbebauung, die geplanten Wohnbauflächen befinden sich hingegen in einer größeren Distanz. Das dargestellte geschützte Biotop östlich des Plangebietes wird ebenfalls bereits durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt, auch hier rückt mit der Planung die Bebauung nicht näher heran.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

*Tabelle 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs*

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	18.231
Versiegelung	3.839
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>22.070</b>

## **5.4 Kompensationsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Holdorf, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 22 070 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Holdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotoomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 3 aufgenommen:

### Festsetzungen:

Heckenpflanzungen, die als Einfriedungen der privaten Baugrundstücke (und) zur Abgrenzung zu den Ackerflächen dienen, sind ausschließlich als Hecke aus heimischen Arten zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den Zuvor genannten Festsetzungen soll die Vielfalt heimischer Arten i. S. d. Klima- und Naturschutzes gefördert werden.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m<sup>2</sup>, ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Sogenannte Schottergärten zeichnen sich durch Artenarmut aus und sind damit i. S. d. Klima- und Naturschutzes zu vermeiden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

#### Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten Technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detailierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigem Wissensstad.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes Auf der Ebene verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erheben. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es erfolgte die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens und eines Immissionsgutachtens.

Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen,

um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter zusätzlichen Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 3 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur städtebaulichen Arrondierung der aktuell bestehenden lückenhaften Bebauung im südlichen Bereich der „Hinterstraße“ in der Gemeinde Holdorf. Mit der städtebaulichen Arrondierung beabsichtigt die Gemeinde eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges, sowie eine Förderung der Wahrnehmung der „Hinterstraße“ als Bestandteil des Ortes Holdorf.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 4 ha und befindet sich im Süden der Ortslage Holdorf. Es umfasst sowohl intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, als auch Wohnbauflächen mit Einzelhäusern und damit verbundener privater Pferdehaltung. Im Norden direkt angrenzend befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes stehendes Kleingewässer, in welches das Niederschlagswasser abgeleitet werden soll. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Dazu zählt die Bewertung des Plangebietes in der näheren Umgebung von Natura 2000-Gebieten. Im Bereich der Gemeinde Holdorf ist der Wasserlauf der Radegast, teilweise mit den umgebenden Uferbereichen, als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ausgewiesen. Aus Sicht der Gemeinde wird im Rahmen

der Untersuchungen festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befindet sich ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Naturschutzgebiet welches von dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung überlagert wird. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte von ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6. Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt. In Bezug auf das behandelte Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, davon können alle Bäume erhalten werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 20 geschütztes Biotop. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit den Bebauungsplan Nr. 3 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen und bereits bestehende Wohnbebauung angrenzend an den Siedlungsbereich der Ortslage Holdorf. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter den bekannten Maßnahmen (fachgutachterlicher Begutachtung) ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die

Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

FROELICH & SPORBECK (2002): Leitfaden zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Holdorf, den

Mahlke, Bürgermeisterin