

GEMEINDE KITTENDORF

LANDKREIS DEMMIN

1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1 "Alte Gutshofanlage"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Auftraggeber: Gemeinde Kittendorf
Amt Stavenhagen
Schloss 1, 17153 Reuterstadt Stavenhagen

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann,
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Arbeitsstand: Sitzung Dezember 2008

Maßmann



INHALTSVERZEICHNIS

0.0 VORBEMERKUNGEN

1.0 PLANUNGSANLASS

2.0 ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.0 RECHTSGRUNDLAGEN

4.0 SITUATION IM PLANBEREICH

- 4.1 Städtebaulicher Bestand und Nutzung
- 4.2 Topografie und Baugrund
- 4.3 Nutzungsbeschränkungen
- 4.4 Verkehrliche Erschließung
- 4.5 Ver- und Entsorgung

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 5.1 Gestaltungsabsichten und -ziele – Städtebauliche Grundidee
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
- 5.5 Verkehrliche und technische Erschließung
- 5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 5.7 Immissionsschutz
- 5.8 Bodendenkmalschutz
- 5.9 Grünflächen
 - 5.9.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.9.2 Private Grünflächen
- 5.10 Pflanzbindungen
- 5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur

6.0 FLÄCHENBILANZ

7.0 UMWELTBERICHT

- 7.1 Einleitung
 - 7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens
 - 7.1.2 Umweltschutzziele
- 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 7.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 7.2.1.3 Schutzgut Boden
 - 7.2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 7.2.1.5 Schutzgut Klima
 - 7.2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 7.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 7.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 7.2.3 Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet

- 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen
- 7.2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- 7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 7.3 Zusätzliche Angaben
 - 7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 7.3.3 Zusammenfassung

8.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

- 8.1 Rechtliche Grundlagen
- 8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung
- 8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen- und Tierarten
- 8.4 Vorprüfung
- 8.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

0.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Kittendorf hat im Zeitraum von 1999 bis 2002 den Bebauungsplan Nr.1 „Alte Gutshofanlage“, der mit Datum vom 13.Juni 2002 genehmigt wurde und seine Rechtskraft am 14. September 2002 erlangte, aufgestellt, um Bauflächen für die Eigenheimbebauung vorzuhalten.

Grundstückseigentümer des Plangebietes war zum damaligen Zeitpunkt die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin.

Eine Erschließung und Bebauung des B-Plan-Gebietes (zum damaligen Zeitpunkt Flurstück 201/2) erfolgte bisher noch nicht. Inzwischen wurde das Flurstück 201/2 in 201/4(Baufläche) und 201/3 (Fläche der Kläranlage) geteilt.

Vor etwa 3 Jahren hat ein privater Investor die Fläche des B-Plan-Gebietes, das Flurstück 201/4 erworben und beabsichtigt längerfristig eine mengenmäßig sehr reduzierte Bebauung in dem Gebiet zu realisieren, die die Grundzüge der Planung berührt.

Da diese Bebauungsabsicht in der Form mit dem rechtskräftigen B-Plan nicht zu realisieren ist, unterbreitete der Investor der Gemeinde sein Vorhaben und bat um die Änderung des Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung ist diesem Anliegen gefolgt und hat aus diesem Grund am 19.Februar 2008 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alte Gutshofanlage“ gefasst. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde durch die A&S GmbH Neubrandenburg erstellt. Mit der 1. Änderung wurde die A&S GmbH ebenfalls beauftragt.

Die Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes wird entsprechend den Änderungen überarbeitet und insgesamt als 1. Änderung des B-Planes Nr. 1“Alte Gutshofanlage“ erstellt. Die Begründung wird ebenfalls überarbeitet. Hauptsächlich handelt es sich um folgende Änderungen:

- Reduzierung der Baufläche auf den nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes und Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße
- Ausweisung von insgesamt 7 Grundstücken in einer Größe zwischen 2000 und 2500 m² mit Neufestlegung von Baufeldern
- Überprüfung und Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen
- Überprüfung und Änderung bzw. Streichung der örtlichen Bauvorschriften.

Da sich durch die Änderung des B-Planes die Grundzüge der Planung wesentlich ändern, ist das normale 2-stufige B-Plan-Verfahren durchzuführen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im

Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Punkt 7.0). Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung werden in den Umweltbericht integriert.

1.0 PLANUNGSANLASS

Mit der unwiederbringlichen Beseitigung der ehemaligen Gutshofanlage im Gemeindehauptort Kittendorf entstand an der Nahtstelle zwischen Dorf und Landschaft eine ca. 3,5 ha große Brachfläche. In unmittelbarer Standortnähe befinden sich die markantesten Gebäude des Dorfes – das Schloss und die Kirche. Nördlich des Standortes prägen die Katenzeilen des ehemaligen Gutes beidseitig an der B 194 das Dorfbild entscheidend.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der Grünordnungsplanung sind die planerischen Voraussetzungen geschaffen worden, dass eine Bebauung des gesamten großen Flurstückes mit möglichst vielen Eigenheimen erfolgen kann.

Mit der Erkenntnis, dass eine Bebauung des Plangebietes mit über 20 Eigenheimen und aufwendigen Erschließungsmaßnahmen nicht realistisch ist, beabsichtigt der Grundstückseigentümer nur den Nord- und Ostrand des Gebietes entlang der vorhandenen Straße und Weg zu bebauen.

Dem entsprechend, soll die 1. Änderung des B-Planes mit den Interessen des Grundstückseigentümers zur Bebauung des Plangebietes mit den unter Punkt.5.1 formulierten städtebaulichen Ziele in Einklang gebracht werden.

2.0 ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 "Alte Gutshofanlage" wurde am 19.02.2008 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Änderung des B-Planes kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 erstellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes lagen das ehemalige Flurstück 201/2 und 193.

Das ehemalige Flurstück 201/2 wurde in Flurstück 201/4 und 201/3 geteilt. Auf Flurstück 201/3 befindet sich die Kläranlage.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den größten Teil des Plangebietes des rechtskräftigen B-Planes. Das Flurstück 201/3 der Kläranlage wird nicht in die Änderung einbezogen. Somit sind die Flurstücke 201/4 und 193 der Flur 3, Gemarkung Kittendorf mit einer Fläche von 3,32 ha der Änderungsbereich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden - durch die Straße nach Oevelgünde sowie durch die Kirche und den Friedhof
- Im Osten - durch die alte Schule und private Wohngrundstücke mit Gärten
- Im Süden - durch die Kläranlage und die Niederung der Kittendorfer Peene mit Bruchwald
- Im Westen - durch die Bundesstraße B 194

Jenseits der B 194 befindet sich das Schloss mit dem Schlosspark. Die Planungsgrundlage ist der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen des Vermessungsbüros Seehase, Neubrandenburg, vom 4.2.2000. Die Grenzdarstellung in der Vermessung erfolgte auf der Grundlage bereitgestellter Katasterunterlagen und entspricht dem aktuellen Stand nach der Teilung des ehemaligen Flurstücks 201/2 in 201/4 und 201/3. Das zu bebauende Flurstück 201/4 befindet sich seit etwa 3 Jahren in Privateigentum.

Der unbefestigte Weg auf dem Flurstück 193 wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um ihn in die verkehrliche Erschließung einzubeziehen. Der Weg ist Eigentum der Gemeinde.

3.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von

Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-10), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVO Bl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i.d.F: der bekanntmachung vom 08.Juni 2005 (GVOBl.M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der derzeit gültigen Fassung.

4.0 SITUATION IM PLANBEREICH

4.1 Städtebaulicher Bestand und Nutzung

Der Planbereich befindet sich im Südosten von Kittendorf, östlich der Bundesstrasse B 194 und südlich der Gemeindestraße nach Oevelgünde.

Die ortsdominanten Gebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Planungsstandort.

Die Kirche und das Schloss sind, wie bereits erwähnt, im Norden bzw. im Westen vorzufinden. Das ehemalige Schulgebäude wurde östlich des Standortes errichtet und ebenfalls im Norden ist das Pfarrhaus angeordnet.

Das Gelände der alten Gutshofanlage wurde bis 1999 vollständig beräumt, lediglich das Gebäude der alten Gerstenscheune an der nordwestlichen Grundstücksecke ist mit starken baulichen Veränderungen erhalten und wird durch einen Malerhandwerksbetrieb genutzt. Ebenfalls erhalten und größtenteils in einem relativ guten Zustand ist die ca. 1,7 m hohe Einfassungsmauer auf der westlichen und auf der nördlichen Grundstücksgrenze.

Im südlichen Bereich angrenzend an die Änderungsfläche befindet sich eine Kläranlage für hauswirtschaftliches Abwasser (FS 201/3), welche in den 60er Jahren errichtet wurde.

Das Flurstück 201/4 stellt sich derzeit im Dorfbild optisch als gepflegte, topografisch sehr bewegte Wiese dar, die im Süden durch den ökologisch wertvollen Bereich, die Niederung der Kittendorfer Peene mit dem Bruchwald begrenzt wird. Vom Planbereich ergeben sich sehr schöne Blickbeziehungen auf das Kittendorfer Schlosshotel, die Kirche und die umgebende Landschaft.

4.2 Topografie und Baugrund

Das Relief des Plangebietes ist stark bewegt. Das Gelände fällt von der Oevelgünder Straße zur Peene hin bzw. von Nordosten nach Südwesten ab. Der Höhenunterschied beträgt 12,40 m.

Der Baugrund ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, an der Bundesstraße B 194 befindet sich ein Aufnahmepunkt des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin. Der Aufnahmepunkt ist zu sichern bzw. bei Erfordernis die Verlegung zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 19 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

4.3 Nutzungsbeschränkungen

Die stark befahrene Bundesstraße 194 tangiert das Planungsgebiet im Westen, so dass mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und Reduzierung der Bauflächen betreffen diese Immissionen weitestgehend nur die unbebaute Fläche.

Im Süden an das Änderungsgebiet angrenzend befindet sich die Kläranlage des Ortes. Im Zusammenhang mit der Erstellung des rechtskräftigen B-Planes wurden Gutachten hinsichtlich der Geruchsbelästigung durch die Kläranlage erstellt. Die Gutachten lagen der Verfahrensakte bei.

In der Zusammenfassung wird Folgendes ausgeführt:

"Im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich punktuelle Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden bzw. flächenbezogene Kenngrößen der Immissionszusatzbelastung bis zu 0,06. Damit können Belästigungen durch Gerüche der Kläranlage in ihrem derzeitigen Ausbau für

Teile des ehemals geplanten Baugebietes nicht ausgeschlossen werden." Diese Bereiche tangieren die geplanten Bauflächen im Änderungsgebiet nicht.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Wie eingangs erwähnt, befindet sich das Planungsgebiet direkt an der Bundesstraße B 194 (nach Waren ca. 20 km, nach Stavenhagen ca. 9 km).

Die Gemeindestraße an der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Erschließungsstraße nach Oevelgünde. Sie endet dort.

Östlich des Standortes ist eine unbefestigte Straße vorhanden. Sie erschließt die östlich des B-Plangebietes gelegenen Grundstücke. Die Kläranlage an der südlichen Plangebietsgrenze ist über eine teilweise befestigte Zuwegung über das Flurstück 201/4 an die Oevelgünder Straße und an die B 194 angebunden. Die Zuwegung von der B 194 wird auch weiterhin über die private Grünfläche ermöglicht. Im südwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich die Feuerwehrezufahrt zur Löschwasserentnahme aus dem Mühlenteich.

4.5 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasserversorgung**

Kittendorf ist an die Trinkwasserversorgungsanlage Jürgenstorf angeschlossen. Die noch bestehende Trinkwasserschutzzone II der stillgelegten Versorgungsanlage Kittendorf berührt das Planungsgebiet nicht. In der Dorfstraße weiterführend nach Oevelgünde befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung des WZV Malchin Stavenhagen.

- **Abwasserentsorgung**

Der überwiegende Anteil der häuslichen Abwässer des Dorfes wird in die südlich des Plangebietes vorhandene Kläranlage eingeleitet und behandelt. Die Anlage wurde in den sechziger Jahren errichtet. Die Kapazität der Anlage wird derzeit bereits durch Stoßbelastungen (Gaststätte und Schloss) ausgelastet. Ein weiterer Anschluss von ca. 25 WE wäre ohne Intensivierung der Anlage nicht möglich. Da durch die Änderung des B-Planes nur 7 neue Grundstücke anzuschließen sind, reicht die Kapazität aus. In der Dorfstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich in unmittelbarer Standortnähe.
- Fernmeldewesen
Die fernmeldetechnische Versorgung ist abgesichert.
- Elektroenergieversorgung
Die Elektroenergieversorgung wird nach Bekanntgabe der benötigten Leistung durch Erweiterung des bestehenden Netzes gesichert.
- Altlasten
Altlastenverdächtige Flächen sind auf dem Standort nicht angezeigt.

5.0 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Gestaltungsabsichten und –ziele / Städtebauliche Grundidee

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes bestand darin, die Entwicklung des Eigenbedarf an WE aus der Gemeinde laut Regionalem Raumordnungsprogramm im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu realisieren. Unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung in Mittelhof wurden somit für den Standort "Alte Gutshofanlage" eine Anzahl von 20 – 24 Wohnhäusern ermittelt. Dies bedeutete, dass der größte Teil des Plangebietes als Baufläche mit insgesamt 24 Eigenheimstandorten ausgewiesen war.

Unter dieser Voraussetzung wurden folgende Prämissen herausgearbeitet, die bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt werden sollten:

- Erhalt und Vervollständigung der Grundstücksmauer unter Verwendung der alten Grundstückszufahrt an der Straße nach Oevelgünde
- Bauweise und Bebauungsart in Übereinstimmung mit dem Ortsbild
- Orientierung der Bebauung im westlichen Bereich der Fläche an der historischen Anlage
- Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen
- Schaffung öffentlicher Freiräume in angemessener anspruchsvoller Art und Form
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Probleme.

Davon ausgehend entstand ein städtebauliches und gestalterisches Konzept, das sich an historischen Strukturen der alten Gutshofanlage orientiert. Die Gestaltung der Häuser sollte in Anpassung an typische dörfliche eingeschossige Bebauung mit Klinker- und Putzfassaden, sowie roten Sattel- und Krüppelwalmdächern erfolgen. Entsprechende örtliche Bauvorschriften wurden beschlossen.

Da im Plangebiet durch den ehemaligen Eigentümer, die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH keine Baustandorte vermarktet werden konnten und somit auch keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden, verfolgt der neue Eigentümer des B-Plangebietes (außer FS 193, Weg und 201/3, Kläranlage) neue Planziele, die in Übereinstimmung mit der Gemeinde wie folgt definiert werden:

- Bebauung nur straßenbegleitend am Nord- und Ostrand des Plangebietes
- Möglichst geringe Erschließungsaufwendungen
- Ausweisung von insgesamt 7 Grundstücken von 1000- 2500 m² Größe
- Abrücken der Bebauung von lärm- und geruchsbelasteten Bereichen
- Freiflächen der Grundstücke in Süd- und Westlage

- Erhaltung einer unverbauten Sicht auf das Kittendorfer Schloss und die umgebende Landschaft
- Erhaltung der topografisch reizvollen Fläche als private Grünfläche (Pferdekoppel)
- Bebauung als einheitlich gestaltetes modernes unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Gegenpol zur alten historischen Bebauung, äußere Gestaltung der Gebäude mit Stein, Beton, Glas, Holz und flachen Dächern und entsprechend geeigneten Dachdeckungsmaterialien. Nicht ausgeschlossen ist die Bebauung mit einem traditionellen Ensemble, in Anpassung an Art und Maß der vorhandenen alten dörflichen Bebauung mit Sattel und Krüppelwalmdächern als Putz- oder Klinkerbauten.

Entsprechend diesen Planzielen wird eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt. Die noch vorhandene Feldsteinmauer des ehemaligen Gutshofes entlang der Oevelgünder Straße wird erhalten. Die Anbindung der 4 Häuser an die mit Asphalt befestigte Oevelgünder Straße ist für Haus 2, 3 und 4 im Bereich der vorhandenen Lücke der Mauer möglich. Haus 1 wird im Bereich der ehemaligen Toreinfahrt angebunden.

Die Standorte 5 – 7 werden über die vorhandene unbefestigte Straße (Flurstück 193), der als öffentliche Verkehrsfläche (Straße C) dargestellt ist erschlossen. Zwischen Standort 6 und 7 wird eine Lücke von 5 m freigehalten um auch von hier auf die private Grünfläche zu gelangen. Durch die sehr großzügigen Grundstücke und Erhaltung einer unverbauten privaten Grünfläche entstehen sehr attraktive, in die Landschaft eingebettete Baustandorte mit freiem Blick auf das Kittendorfer Schloss, die von der äußeren Gestaltung in einheitlicher Weise bebaut werden soll. Vom Eigentümer geplant ist eine einheitliche Bebauung mit modernen, energieeffizienten Einzel- bzw. Doppelhäusern. Örtliche Bauvorschriften werden dafür nicht erlassen.

Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisenwirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet – WA – sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für das allgemeine Wohngebiet, welches im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entwickelt werden soll, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie zu Störungen des Wohnens führen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, da sie zu flächenintensiv sind.

Für alle 7 Bauflächen gilt die Grundflächenzahl 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig, um eine lockere Bebauung und eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche zu gewährleisten. Eine Bebauung mit Garagen, Carports (§12BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 NVO sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig. Die Bebauung kann ein- bis zweigeschossig erfolgen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet wird im Sinne der Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der ortstypischen Bebauung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen. Diese werden großzügig als straßenbegleitende Bebauung festgesetzt. Hier können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entstehen.

Die Parzellierung im Plangebiet ist auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmt und wird unverbindlich als Hinweis in den Plan aufgenommen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung M-V mit Begründung

Die im rechtskräftigen B-Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind für die aktuell geplante Bebauung nicht übertragbar, da von einer anderen Bebauungsstruktur ausgegangen wurde. Die neue Bebauung soll durch das äußere Erscheinungsbild eine einheitliche harmonische Ausstrahlung moderner, ökologischer Baukultur widerspiegeln. Der Planbereich bietet dafür gute Voraussetzungen. Um den Gestaltungsspielraum so offen wie möglich zu halten, werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

5.5 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die nach Oevelgünde führende mit Asphalt befestigte Gemeindestraße und über die bisher unbefestigte Erschließungsstraße C, die von der Oevelgünder Straße in südliche Richtung abzweigt. Für die Anbindung der Grundstücke 2 – 4 an der Oevelgünder Straße ist der Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

Die Stichstraße C wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,50 m dargestellt. Am Ende der Straße ist auf der Ostseite eine Zufahrt für das bebaute Flurstück 23 vorhanden. Auf der Westseite wird eine Wendemöglichkeit geplant. Der Wendehammer ist entsprechend der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 2006“ Bild 56 für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Da hier nicht mit regelmäßigem LKW-Verkehr zu rechnen ist und das Müllfahrzeug nur 14-tägig verkehrt, ist die Wende mit einem einmaligen zurücksetzen zumutbar.

Im Bereich der Toreinfahrt zum alten Gutshof wird eine kurze Stichstraße ca. 25 m lang zur Erschließung des Standortes 1 sowie als Zufahrt zum Hofbereich des vorhandenen Malerbetriebes geplant (Straße B). Straße A des ursprünglichen B-Planes gibt es nicht mehr. Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst abzusichern. Öffentliche Stellflächen werden nicht ausgewiesen.

Die von der B 194 über das Flurstück 201/4 vorhandenen Zufahrten zur Kläranlage und zur Löschwasserentnahmestelle am Mühlenteich liegen im südwestlichen Teil der privaten Grünfläche. Für die Zufahrt zur Kläranlage wird ein Fahrrecht zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen und für die Zufahrt zum Mühlenteich für die Feuerwehr und den Wasser- und Bodenverband eingeräumt. Bei Baumaßnahmen

ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie durch die e.on edis AG wird nach Bekanntgabe der benötigten Leistung durch Erweiterung des bestehenden Netzes gesichert.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Beschädigungen und Überbauungen von Leitungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Für die Trinkwasserversorgung beschränkt sich der Erschließungsaufwand auf eine geringfügige Erweiterung des Leitungsnetzes. Für den Anschluss des Gebietes ist die vorhandene Versorgungsleitung des WZV Malchin Stavenhagen in der Dorfstraße, weiterführend nach Oevelgünde zu nutzen.

Die Aufnahme und Behandlung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung kann in die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kläranlage erfolgen. Der überwiegende teil der Grundstücke ist direkt an den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße anzuschließen. Für die Erschließung der tiefergelegenen Grundstücke Nr. 6 und 7 ist auch weiterhin die Verlegung eines Schmutzwasserkanals mit Einbindung in den Zulauf der Kläranlage auf Grund des sehr großen Höhenunterschiedes zur Dorfstraße notwendig. Alternativ ist auch die Erschließung dieser Grundstücke mittels Pumpwerk und Druckrohrleitung möglich. Über die Anschlussvariante ist bei der konkreten Planung zu entscheiden. Durch den Erschließungsträger sind mit dem WZV die notwendigen Abstimmungen zu treffen. Da bei Variante 1 für die Verlegung des Kanals teilweise die private Wiesenfläche in Anspruch genommen werden muss, ist die grundbuchliche Sicherung des Kanals zu Gunsten des WZV erforderlich. Dies ist ebenfalls bei der konkreten Planung sicher zu stellen.

Beim Ausbau der Straße C sollte eine Regenwasserleitung verlegt werden, die das Niederschlagswasser der Straße aufnimmt und nach der Reinigung über einen Sandfang in die Kittendorfer Peene einleitet.

Für das auf den Grundstücken nicht aufgefangene und verbrauchte bzw. nicht versickernde Niederschlagswasser sollten auf der angrenzenden Grünfläche Versickerungsmulden angelegt werden, die dauerhaft die Verwertung des Regenwassers sichern. Eine spätere Erschließung der Grundstücke durch den WZV wird laut Stellungnahme vom 20.06.2008 nicht erfolgen.

Anpflanzungen im Randbereich der Kläranlage und in der Nähe von Anlagen des WZV sind mit dem WZV abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt von der Löschwasserentnahmestelle am Mühlenteich, der sich südlich des Plangebietes innerhalb der maximalen Entfernung von 300 m befindet. In der Regel steht die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung. In trockenen Perioden werden zusätzlich Tanklöschfahrzeuge genutzt.

5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der östlich der B 194 zum Mühlenteich erweiterte Abschnitt der Kittendorfer Peene wird als Löschwasserentnahmestelle genutzt. Die Zuwegung von der B 194 zur Entnahmestelle zweigt im Südwesten des Plangebietes von der B 194 ab und verläuft dann parallel zur Bundesstraße. Ein ca. 15 m langer Abschnitt dieser Zuwegung führt über das Flurstück 201/4. Hier wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Peene" festgesetzt.

Ebenfalls von der B 194 führt eine unbefestigte Zufahrt über den südwestlichen Bereich des Flurstücks 201/4 zur Kläranlage. Auch für diese Zufahrt wird ein Fahrrecht zu Gunsten des WZV Malchin - Stavenhagen.

Der Zulauf zum Klärwerk (Schmutzwasserkanal DN 200) befindet sich im Süden des Planbereiches. Die Leitung wurde in der Planzeichnung dargestellt und ebenfalls mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des WZV versehen.

5.7 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Wie bereits unter Punkt 4.3 dargelegt, weist die Geruchsimmissionsprognose vom 3.9.2001 nach, dass sich im südlichen Bereich des Plangebietes punktuelle

Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden bzw. flächenbezogene Kenngrößen der Immissionszusatzbelastung bis zu 0,06 ergeben.

Die Teile des Geltungsbereiches, für die Belästigungen durch Gerüche der Kläranlage in ihrem derzeitigen Ausbau nicht ausgeschlossen werden können, werden im Bebauungsplan nicht mit Baufeldern überplant. Damit wird der Bau von Wohngebäuden innerhalb dieser Zone ausgeschlossen.

Lärmimmissionen

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen der Immissionen der Bundesstraße (Lärmimmissionsprognose) im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen B-Plan sind in der aktuellen Planung nur noch 2 Baugrundstücke von über den Richtwerten liegenden Lärmimmissionen nach den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 betroffen. Diese Grundstücke wurden als Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und im Text Teil B sind unter Punkt 1.4 textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Die Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Die vorliegende Planung orientiert sich damit am Grundsatz der Konfliktbewältigung. Eine Übertragung der Konfliktlösung auf den Straßenbaulastträger nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – scheidet aus, weil die emittierende öffentliche Straße nicht verändert wird.

5.8 Bodendenkmale

Durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde in der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 24.04.2008 das Schutzgut Bodendenkmale zugearbeitet. Danach erstreckt sich der Denkmalbereich nunmehr über das gesamte Plangebiet. Der Bereich ist nachrichtlich in den B-Plan übernommen und mit dem Planzeichen 14.2 umrandet und mit den Buchstaben BD = Bodendenkmal versehen. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Nebenbestimmungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz auf der Planzeichnung sind bei weiterführenden Planungen streng zu befolgen.

5.9 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.9.1 Öffentliche Grünflächen

Da nur noch der nördliche und östliche Randbereich des B-Plan-Gebietes bebaut werden soll, verbleibt die gesamte restliche Fläche des Flurstücks 201/4 in Privateigentum mit der Nutzung als private Wiesenfläche. Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

5.9.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und zu unterhalten, so weit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt.

Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die festgesetzte private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel wird für eine unterschiedliche Nutzung abgegrenzt, weil im südlichen Bereich der Koppel ein Pferdestall mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² errichtet werden darf. Die Zufahrt ist durch den vorhandenen Weg, der auch als Zufahrt zur Kläranlage dient, gesichert. Die genaue Lage der Baufläche ist bei der konkreten Planung festzulegen. Die Baumöglichkeit ist textlich unter Punkt 1.1.6 (Text-Teil B) festgesetzt.

5.10 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mitbestimmender Faktor. Straßenbäume erfüllen neben ihrer gestalterischen Wirkung wichtige ökologische Funktionen. Die besonders für größere Siedlungen typischen bioklimatischen Veränderungen wie die Erhöhung der Lufttemperatur und die Verringerung der Luftfeuchtigkeit werden durch die Schattenwirkung und die Verdunstung von Bäumen gemindert.

Straßenbäume dienen auch der Gliederung des Gebietes sowie der Verkehrslenkung. Um eine als Straßenbepflanzung wirkende Begrünung zu erreichen, wird festgesetzt, auf jedem Baugrundstück ohne zu erhaltenden Baumbestand 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine Zierkirsche *Prunus serrulata* 'Pink Perfection' als Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen.

Es wird eine Baumart vorgegeben, um das Erscheinungsbild der Straßenräume durch eine einheitliche Baumpflanzung zu bestimmen.

Die Sorte 'Pink Pefection' der Zierkirsche ist ein bis 8 m hoher Baum mit 5 m breiter, pyramidaler Krone, der auf Grund seiner Größe nicht den Maßstab der Straßenräume sprengt.

Da die Grundstückseinteilung und die Lage der Grundstückszufahrten nicht vorgegeben werden, können diese Bäume nicht in der Planzeichnung dargestellt werden. Außerdem soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht unnötig eingeschränkt werden.

Begrünungsanordnung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben insgesamt die größte Bedeutung für die Begrünung von Baugebieten, da das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet durch die Regelungen des § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt und somit eine vollständige Überbauung und Versiegelung der Fläche unzulässig ist. Auf die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke wurde bereits in Punkt 5.9.2 "Private Grünflächen" eingegangen.

Pflanzungen auf den Grundstücken stellen auch die Baumpflanzungen zur Begrünung der Straßenräume dar.

Zur Eingrünung der Kläranlage ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine mehrreihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix viminalis	Korbweide
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Der Reihenabstand sowie der Abstand der Gehölze in der Reihe betragen 1 m.
Als Pflanzqualität wurden leichte Heister und leichte Sträucher festgesetzt.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Tal der Kittendorfer Peene wird im Landschaftsrahmenplan als
Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Als
Entwicklungsziele und Maßnahmen werden die Renaturierung naturferner
Gewässerabschnitte, die Wiederherstellung der standortgerechten Grünlandnutzung
sowie die Förderung naturnaher Waldbereiche genannt.

Entsprechend dieser Orientierung werden die innerhalb des Geltungsbereiches
liegenden Randbereiche der Peeneniederung als Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze sind mit Ausnahme der standortfremden
Fichten zu erhalten. Da die Peeneniederung im Bereich der Ortslage Kittendorf stark
gehölzgeprägt ist, beschränkt sich das Anpflanzgebot auf die Randzone der
Kläranlage.

6.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von	3,32 ha	100,00 %
1. Bauflächen Allgemeines Wohngebiet gesamt	1,18 ha	35,54 %
2. Verkehrsflächen	0,09 ha	2,71 %
3. Grünfläche privat	1,75 ha	52,71 %
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Erhaltung Von Natur und Landschaft	0,30 ha	9,04 %

7.0 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für den Bereich der alten Gutshofanlage liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Alte Gutshofanlage“ vor, der auf Grund der aktuellen Situation geändert wird.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Reduzierung der vorherigen 22 Baustandorte des allgemeinen Wohngebietes auf nur 7 Baustandorte, die am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches eingeordnet werden.
- Erhaltung der restlichen großen topografisch sehr bewegten Wiesenfläche als private Grünfläche.

Das insgesamt 3,32 ha umfassende Plangebiet gliedert sich wie folgt:

- Bauflächen Allgemeines Wohngebiet gesamt	1,18 ha
- Verkehrsflächen	0,09 ha
- Grünfläche privat	1,75 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,30 ha

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 5.0 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

§ 2 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass ein Umweltbericht mit festgelegten Angaben in die Begründung aufzunehmen ist.

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bereits in der Vergangenheit baulich genutzt. Mit der Überplanung dieser Flächen wird dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es wurde nachgewiesen, dass die Umnutzung der alten Gutshofanlage keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Fachplanungen

Kittendorf liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms „Mecklenburgische Seenplatte“ (RROP). Als allgemeines Ziel für die Siedlungsplanung wird formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte hat. Gliedernde Freiflächen sollen erhalten, aber auch neu geschaffen werden. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan „Mecklenburgische Seenplatte“ weist das Tal der Kittendorfer Peene als Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Die Umnutzung von ehemals bebauten Flächen entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Kittendorf nicht vor.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Gemeinde Kittendorf hat 358 Einwohner (Stand Sept.2007). Davon leben Personen in Kittendorf.

Von Bauflächen und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Zur Ermittlung der Empfindlichkeit der im Plangebiet liegenden Flächen gegenüber Immissionen wurde die vorhandene und geplante Nutzung der Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Störempfindlichkeit bzw. ihrer Schutzbedürftigkeit bewertet.

Da die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen in erster Linie durch Lärm beeinträchtigt wird, bilden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Grundlage dieser Bewertung.

Orientierungswerte der DIN 18005 in dB

	Gebietseinstufung	Tag	Nacht
1.	Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
2.	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
3.	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
4.	Besondere Wohngebiete	60	45 bzw. 40
5.	Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50 bzw. 45
6.	Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50
7.	Sonstige Sondergebiete, so weit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65
8.	Industriegebiete	So weit keine Gliederung nach § 1, Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt, kann kein Orientierungswert angegebene werden.	

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Die Siedlungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit in 4 Gruppen eingeteilt:

1. Bauflächen mit sehr hoher Schutzbedürftigkeit:
Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Krankenhaus, Schule, Kindergarten
2. Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit:
Wohnbauflächen, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsflächen wie Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen
3. Bauflächen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit:
Mischgebiete, Dorfgebiete, Sonstige Sondergebiete
4. Bauflächen mit geringer Schutzbedürftigkeit:
Gewerbegebiete

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen des Plangebietes weisen somit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Die stark frequentierte Bundesstraße 194 führt durch die Ortslage Kittendorf und tangiert das Plangebiet im Westen.

Die Lärmimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 1 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im westlichen Teil des Plangebietes auf Grund des Verkehrslärms nicht eingehalten werden können. Mit der 1. Änderung des B-Planes sind jedoch nur 2 Baugrundstücke, die Standorte 1 und 2 von der Richtwertüberschreitung betroffen. Diese Grundstücke wurden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt und es wurden die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. (s.a. Punkt 7.2.4)

7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Aus pflanzengeografischer Sicht liegt das Planungsgebiet in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten und dem subkontinentalen Florengebiet. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass die ausgesprochenen atlantischen Elemente bereits fehlen, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen.

Hinsichtlich der potenziellen natürlichen Vegetation, d.h. der Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde, gehört der Raum Kittendorf zum Gebiet des klimatisch gemäßigten, schwächer maritim beeinflussten Traubeneichen-Buchenwaldes im Süden und Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Der Landschaftsrahmenplan weist auf den Hochflächen Buchenmischwälder des Übergangsbereiches (Melico-, Asperulo-Fagetum) und im Peenetal Erlen- und Erlen-Eschenwälder der Niedermoore und Grundwasserböden aus.

Hinsichtlich der realen Vegetation hat sich auf dem Standort der alten Gutshofanlage nach dem Abriss der Gebäude zunächst eine kurzlebige Ruderaflora angesiedelt, die mehrmals im Jahr gemäht wird, so dass sich zunehmend schnittverträgliche, regenerationsfreudige Gräser und Kräuter durchgesetzt haben. Auf Teilflächen sind noch Reste von Bauschutt und ehemals verbaute Findlinge vorhanden (Biotoptyp 14.11.2 Brachfläche der Dorgebiete).

Auf dem frischeren Boden westlich der Kläranlage entwickelt sich eine Feuchtwiese, die zu erhalten ist (Biotoptyp 9.1.6 Sonstiges Feuchtgrünland). Wesentliche Kriterien für eine naturschutzgerechte Bewirtschaftung sind Mahd statt Beweidung und Verzicht auf Düngemiteleinsetz.

Auf der ehemaligen Baufläche stehen zwei Bäume, eine Pappel im östlichen und ein Spitzahorn im westlichen Teil (Biotoptyp 2.7.1 Älterer Einzelbaum). Aus der Krone des

Ahorns ist ein großer Teil herausgebrochen. Die Reste sind bruchgefährdet und können nicht auf Dauer erhalten werden.

Prägend für das Gebiet ist der Gehölzbestand in den Randbereichen.

Am Ende des unbefestigten Weges befinden sich zwei große Pappeln (Biototyp 2.7.1).

An der B 194 steht eine aus 13 Birken bestehende Baumreihe, von der sich 9 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches befinden (Biototyp 2.6.1 Geschlossene Baumreihe). Gemäß § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Besonders eindrucksvoll ist die große Kastanie, die an der B 194 am Rand einer aus zwei großen Linden, einer weiteren großen Kastanie, einer großen Robinie und zahlreichen kleineren Rotbuchen bestehenden Gehölzgruppe steht (Biototyp 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten).

Der südöstliche Teil des Plangebietes weist einen dichten Gehölzbestand aus Weiden, Pappeln, Birken, Robinien und Holunder, aber auch Fichten und Obstbäumen als Relikte einer gärtnerischen Nutzung auf (Biototyp 13.1.1).

Dieser Bestand geht außerhalb des Geltungsbereiches über in den uferbegleitenden Gehölzsaum an der Kittendorfer Peene sowie den Erlenbruchwald am Südufer und das Waldgebiet beiderseits der Straße nach Bredenfelde.

Das Planungsgebiet umfasst mit Ausnahme der Baumreihe an der B 194 keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Teile des Laubwaldes und 2 Baumreihen südlich der Ortslage Kittendorf stellen das FFH-Gebiet DE 2343-301 „Baumreihen und Wald bei Kittendorf“ dar.

Fauna

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor.

Da der überwiegende Teil des Plangebietes über eine sehr lange Zeit eine Siedlungsfläche darstellte, ist er aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung. Weitere Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Punkt 8) zu entnehmen.

Dagegen stellt die Niederung der Kittendorfer Peene einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten der Feuchtwiesen und -wälder dar. Trotz der Barrierewirkung der Bundesstraße kommt dem Peenetal eine Funktion im Rahmen der Biotopvernetzung zu.

Die Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit orientiert sich an den Wertstufen der Regenerationsfähigkeit und der Gefährdung gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (Biotoptypenkatalog M-V mit Bewertung und Status).

Code	Biotoptyp	Wertstufe		Gesamtbewertung
		Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
2.6.1	Geschlossene Baumreihe	3	2	hoch/§ 27
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	3/2	hoch
9.1.6	Sonstiges Feuchtgrünland	2	1	mittel/BWVB
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2		mittel
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-		gering
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1		gering

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung für den B-Plan Nr. 1 (August 2000) betrug der Anteil der Vegetationsfläche 3,17 ha bzw. 90,53 % der Gesamtfläche.

Der Versiegelungsgrad vor dem Abriss der Anlage betrug ca. 34,5 %, so dass 2,17 ha bzw. 65,5 % der Fläche auf unbefestigte Flächen und Vegetationsflächen entfielen. Es wird davon ausgegangen, dass die unbefestigten Flächen zwischen den landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden Verkehrs- und Lagerflächen darstellten und weit gehend vegetationsfrei waren, so dass die Vegetationsfläche vor dem Abriss sich im Wesentlichen auf den Grünstreifen an der B 194 und den Uferbereich der Peene mit insgesamt ca. 0,65 ha beschränkten.

Nach der Umnutzung des Standortes wird der Versiegelungsgrad sich gegenüber dem ursprünglichen Umfang wesentlich reduzieren. Da der größte Teil als Grünfläche überplant wird und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten sind, wird der Anteil der Vegetationsfläche nach der Umnutzung 2,77 ha bzw. 83,4 % betragen und den ursprünglichen Umfang wesentlich übersteigen.

Das Planungsgebiet war mit Ausnahme der südlichen Randzone sowohl in der Vergangenheit als auch gegenwärtig aus faunistischer Sicht als geringwertig einzustufen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Umnutzung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Fauna bewirkt werden.

7.2.1.3 Schutzgut Boden

Kittendorf liegt im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Die Grundmoräne ist vorherrschend aus bindigen Lockergesteinen aufgebaut, die jedoch häufig von rolligen Lockergesteinen, meist Fein- bis Mittelsanden, über- und / oder unterlagert werden. Bei den bindigen Sedimenten

handelt es sich um Geschiebemergel und dessen Verwitterungsprodukte Geschiebelehm und lehmiger Sand. Die pleistozänen Sedimente stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Durch die Verwitterung der oberflächennahen Schichten der pleistozänen Sedimente entstanden Bodenarten mit einer mittleren bis hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, die jedoch innerhalb des Plangebietes infolge der mehrere Jahrhunderte währenden baulichen Nutzung und der noch vorhandenen Fundamente und Bauschuttreste devastiert sind.

Das Relief des Plangebietes ist stark bewegt. Das Gelände fällt von der Oevelgünder Straße zur Peene hin bzw. von Nordosten nach Südwesten ab. Der Höhenunterschied beträgt 12,40 m.

Gegenwärtig sind von dem 3,32 ha umfassenden Planungsgebiet ca. 135 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,4 %.

Bis 1999 wurden Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 8.650 m² abgerissen.

Verkehrsflächen wurden in einer Größenordnung von ca. 1.000 m² entsiegelt.

Vor dem Abriss der Gutshofanlage waren ca. 11.450 m² versiegelt. Der Versiegelungsgrad betrug ca. 34,5 %.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 0,55 ha überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 16,6 %. Folglich wird der geplante Versiegelungsgrad wesentlich unter dem ursprünglichen Umfang liegen.

7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Südlich des Bearbeitungsgebietes fließt die Kittendorfer Peene von Südosten in Richtung Nordwesten, die sich in diesem Bereich zum Mühlenteich aufweitet. Dessen Wasserfläche ist je nach Jahreszeit, Witterung und Zustand der Vegetation in sehr unterschiedlicher Größe wahrnehmbar.

Die Nähe der Gewässer wird einen Einfluss auf die Böden der südlicher gelegenen zukünftigen Baugrundstücke haben.

Ein über den Bereich der Peeneniederung mit seinem Bruchwald hinausgehendes Hochwasser gab es laut Aussagen eines langjährigen Anwohners jedoch noch nie.

Das zu betrachtende Gelände wird dem Relief zur Folge in Richtung Süden in Peene und Mühlenteich entwässern.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Der Landschaftsrahmenplan weist das Planungsgebiet als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers aus. Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Da mit der Umnutzung keine höhere Versiegelung verbunden ist, werden auch die Grundwasserneubildungsrate und die Abflussrate nicht reduziert. Auf Grund des hohen Anteils bindiger Sedimente und der starken Hangneigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nur bedingt möglich. Dies trifft besonders nach Starkregen zu. Daher wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu speichern und als Brauchwasser sowie für die Gartenbewässerung zu nutzen bzw. auf der angrenzenden Grünfläche Versickerungsmulden anzulegen.

7.2.1.5 Schutzgut Klima

Das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte wird durch stärkere kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind. Die Region ist vier Klimagebieten zuzuordnen. Der Raum Kittendorf gehört zum Klimagebiet der ostmecklenburgisch-vorpommerschen Platten und der Ueckermünder Heide, in dem der kontinentale Charakter am stärksten ausgeprägt ist und das infolge des abnehmenden Einflusses der Ostsee nach Süden hin durch eine Abnahme von Windgeschwindigkeit und Luftfeuchte sowie durch eine Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, der Winterstrenge und der Sonnenscheindauer gekennzeichnet ist.

Für die Station Teterow werden folgende Klimawerte angegeben:

- Jahresmittel der Lufttemperatur	7,9°C
- mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe	546 mm
- höchste Tagessumme der Niederschlagshöhe (30.7.1980)	74,5 mm
- mittleres Jahresmaximum der Lufttemperatur	31,3°C
- mittleres Jahresminimum der Lufttemperatur	- 15,7°C

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die lokalklimatischen Besonderheiten von Bedeutung.

Da das Gebiet der Gemeinde Kittendorf ein stark gegliedertes Bodenrelief aufweist, können größere Unterschiede in den klimatischen Verhältnissen auftreten.

Die Entstehung lokaler Kaltluft und lokalen Nebels vollzieht sich bevorzugt während windschwacher und wolkenarmer Nächte an den Uferzonen von Seen, in Niederungen und über Wiesen, so dass tiefer gelegene Gebiete kaltluft- und feuchtegefährdet sind.

Die Peeneniederung südlich des Plangebietes stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Kaltluftentstehungsgebiete sind für die Lüfterneuerung in Siedlungen von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet liegt am Rand einer Hochfläche, die relativ windexponiert ist. Für das Plangebiet selbst haben das Kleine Holz und der baumbestandene Schlosspark im Westen und bewaldete Erhebungen im Süden eine abschirmende Wirkung.

Die geplante Umnutzung des Gebietes bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Kläranlage des Ortes.

Eine Geruchsimmissionsprognose vom Juni 2000 weist aus, dass die zu erwartende Geruchswahrnehmungshäufigkeit (1 GE/m^2) bei weniger als 2 % der Jahresstunden auf der höchst belasteten Beurteilungsfläche im Umfeld der Kläranlage liegt.

Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden für Geruchswahrnehmungen von 1 GE/m^3 gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie M-V vom 30.04.1998 wird weit unterschritten.

Diese gutachterliche Stellungnahme der Firma ECO-CERT wurde durch die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Güstrow bestätigt. Die Wasserbehandlung Mecklenburgische Schweiz GmbH hat als Betreiber der Anlage ein zweites Gutachten erstellen lassen. Dieses Gutachten vom 3.9.2001 weist einen Teilbereich im Süden des Plangebietes aus, in dem in bis zu 10 % der Jahresstunden von der Kläranlage verursachte Gerüche wahrgenommen werden können und in dem "nach den vorliegenden Simulationsergebnissen durchaus Geruchsimmissionen in der Größenordnung des Immissionswertes (gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie) zu erwarten sind, so dass belästigende Einflüsse der Kläranlage im südlichen Teil des geplanten Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden können."

In der Zusammenfassung wird Folgendes ausgeführt:

"Im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich punktuelle Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden bzw. flächenbezogene Kenngrößen der Immissionszusatzbelastung bis zu 0,06. Damit können Belästigungen durch Gerüche der Kläranlage in ihrem derzeitigen Ausbau für Teile des geplanten Baugebietes nicht ausgeschlossen werden."

Diese Bereiche werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als Baufläche dargestellt.

7.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Kittendorf liegt innerhalb der Landschaftszone "Rückland der Seenplatte". Das Tal der Kittendorfer Peene, die das Dorf im Süden tangiert, wird der Großlandschaft "Oberes Peenegebiet" bzw. der Landschaftseinheit "Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz" zugeordnet, während die Ortslage zur Großlandschaft "Oberes Tollensegebiet" sowie zur Landschaftseinheit "Kuppiges Tollensegebiet mit Werder" gehört.

Die Landschaft ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges Relief mit markant eingeschnittenen Tälern, große Ackerflächen mit zahlreichen Söllen, in die reich gegliederte Grünlandbereiche eingestreut sind, kleine Fließgewässer und Seen sowie bewaldete Höhenzüge.

Der Wechsel zwischen Wald, Acker, Grünland, Feldgehölzen, Seen und Söllen wirkt durch das abwechslungsreiche Relief sehr vielgestaltig.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist das Tal der Kittendorfer Peene als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als "Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft" aus.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ortslage Kittendorf und grenzt an die o.g. ökologisch wertvollen Bereiche an.

Die Eiszeit hinterließ im Raum Kittendorf eine reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft mit Kuppen, Hängen, Seen, Bachläufen, Kleinstgewässern und Söllen. Besonders prägnant ist die teilweise bewaldete Niederung der Kittendorfer Peene im Süden des Dorfes.

Das Ortsbild von Kittendorf wurde über Jahrhunderte geprägt von der Dreiteilung Schloss mit Schlosspark, Gutshof und Wohnbebauung entlang der Dorfstraße mit der Kirche als Mittelpunkt.

Mit dem Abriss der Gutshofanlage ging ein wesentlicher Teil des Dorfensembles verloren.

An einem Südhang gelegen, bietet das Planungsgebiet einen schönen Ausblick über die Peeneniederung mit dem Mühlenteich auf die bewaldeten Hänge südlich von Kittendorf.

Interessante Blickpunkte stellen auch das sanierte Schloss, das Grün des Schlossparkes und die Kirche dar.

Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzung für eine grundlegende Umnutzung und Umgestaltung der ehemaligen Gutshofanlage.

Ohne diese Umnutzung dieser Fläche müssten für den Bau von Wohngebäuden landschaftlich wertvolle Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören Bau- und Bodendenkmale.

Der westliche Teil des Plangebietes stellt ein Bodendenkmal dar, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher gestellt wird. Baudenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die erneute Bebauung an der Straße nach Övelgünde wird zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Teilen des Bodendenkmals führen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft sind nicht zu erwarten.

7.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt die Veränderung oder Beseitigung von Teilen des Bodendenkmals.

7.2.3 Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE 2343-301 „Baumreihen und Wald bei Kittendorf“

Prüfungsablauf

Der Laubwald und zwei Baumreihen am Talrand der Kittendorfer Peene südlich von Kittendorf stellen Lebensräume des Eremiten dar und bilden das FFH-Gebiet DE 2343-301 „Baumreihen und Wald bei Kittendorf“ mit einer Größe von 53 ha.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können;
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile;
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV“, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde.

Geschützte Arten und Lebensraumtypen

Das Gebiet umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 91E 0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno Padion, Alnion incannae, Salicion albae)

Als FFH-Art wird der Eremit genannt.

Das **Schutzziel** besteht in der Erhaltung und Entwicklung von Habitaten des Eremiten.

Der Standard-Datenbogen nennt als Ursache für die Verletzlichkeit die Entnahme von bzw. das Defizit an nachwachsendem Alt- und Totholz als Brutbäume bzw. Brutbaumpotenzial für den Eremit.

Vorprüfung

1. Feststellung, ob das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllt

a) Feststellung, ob es sich um eine Handlung innerhalb des Natura 2000-Gebietes DE 2343-301 handelt.

Die geplanten Bauflächen und das FFH-Gebiet überlagern sich nicht. Es handelt sich somit nicht um eine Handlung innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Der Abstand zwischen dem FFH-Gebiet und der Baufläche beträgt ca. 220 m.

b) Feststellung, ob es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die erneute Bebauung von Teilen der ehemaligen Gutshofanlage stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 LNatG M-V dar.

c) Feststellung, ob es sich um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung handelt

Das Vorhaben stellt keine nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung dar.

Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind nicht zulässig.

Zusammenfassend wird festgestellt:

- a) Das Vorhaben ist keine Handlung innerhalb des Natura 2000-Gebietes
- b) Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar
- c) Das Vorhaben ist keine nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung. Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind nicht zulässig.

Das Vorhaben erfüllt keines der Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG. Somit ist das Vorhaben nicht geeignet,

gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes DE 2343-301 herbeizuführen.
Die weiteren Prüfungsschritte können daher entfallen.

Entbehrlichkeit einer FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung

Gemäß § 35 BNatSchG i.V. mit den §§ 18 und 28 LNatG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32-38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Kittendorf geprüft, ob für die Umnutzung der ehemaligen Gutshofanlage eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Gemeinde Kittendorf festgestellt, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Einwirkungen für das FFH-Gebiet DE 2343-301 führen wird. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alte Gutshofanlage“ kein Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, so dass auf eine FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden kann.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz vor dem von der B 194 ausgehenden Verkehrslärm wurden für die Bebauung in der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind alle Außenbauteile der Dachgeschosse, die zur Bundesstraße innerhalb der Baufelder hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit folgenden Schalldämmmaß R'_{w} , res in dB auszubilden:

- für Wohnungen 35 dB,
- für Büroräume 30 dB.

Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen. In den Fällen, in denen das nicht möglich ist, sind künstliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen müssen.

Durch die Umnutzung des ehemals bebauten Standortes kann die extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen kann unterbleiben.

Eine erneute Versiegelung von Teilen des Plangebietes lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht verhindern.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wird baubegleitend durchgeführt. Damit wird gewährleistet, dass Zeugnisse, die vom menschlichen Leben in der Vergangenheit zeugen, sichergestellt und erhalten werden.

7.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wenn man den Zustand des Plangebietes vor dem Abriss und nach der Umnutzung miteinander vergleicht, ergibt sich folgendes:

- Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
- Der Anteil der versiegelten Fläche wird wesentlich geringer sein.
- Grundwasserneubildungs- und Abflussrate ändern sich nicht wesentlich.
- Das Klima wird nicht erheblich verändert.
- Der Anteil der Vegetationsfläche wird sich wesentlich erhöhen. Die Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen wird verbessert.
- Die Fauna wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Umnutzung des Gebietes sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Somit stellt die Umnutzung der alten Gutshofanlage keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der B-Plan Nr. 1 überplant die Flächen der alten Gutshofanlage. Durch die beabsichtigte Umnutzung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Bereits im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurden verschiedene Varianten zum städtebaulichen Konzept sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geprüft. Die in der rechtskräftigen Planfassung festgesetzte Bebauung wurde bisher nicht realisiert. Die Gemeinde Kittendorf hat daher ihre Planungsabsicht geändert.

Die vorliegende 1. Änderung stellt die alternative Lösung für das Plangebiet dar.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den B-Plan Nr. 1 wurden zwei Geruchsimmissionsprognosen auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie M-V vom 30.04.1998 sowie eine Lärmimmissionsprognose erstellt.

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 1 zur alten Gutshofanlage in Kittendorf wird geändert.

Das 3,32 ha umfassende Plangebiet gliedert sich in

1,18 ha Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)

0,09 ha	Verkehrsfläche
1,75 ha	Grünfläche
0,30 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Detaillierte Angaben zur Planung sind Punkt 5.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 7.1.1 des Umweltberichtes. Da ortsspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 7.1.2 dargelegt. Die Umnutzung des Plangebietes entspricht dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und somit dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 7.2 des Umweltberichtes enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Erfasst wurden die Schutzgüter:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft sowie
- Kultur- und Sachgüter.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Bundesstraße 194.
- Mit dem Allgemeinen Wohngebiet umfasst das Plangebiet Flächen mit einer hohen Schutzbedürftigkeit.
- Das Plangebiet ist auf Grund der ehemaligen Bebauung durch menschliche Einflussnahme stark überformt.
- Das Plangebiet umfasst mit den Brachen der Dorfgebiete Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial. Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Im Süden des Plangebietes können Belästigungen durch Gerüche der Kläranlage nicht ausgeschlossen werden.
- Der westliche Teil des Plangebietes stellt ein Bodendenkmal dar.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem ursprünglichen Zustand wesentlich verringern.
- Der Anteil der Vegetationsfläche wird sich wesentlich erhöhen.
- Die erneute Bebauung an der Straße nach Oevelgünde wird zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Teilen des Bodendenkmals führen.

Die Eingriffe in das Bodendenkmal entfallen bei Nichtdurchführung der Planung.

Der Laubwald und zwei Baumreihen am Talrand der Kittendorfer Peene südlich von Kittendorf stellen Lebensräume des Eremiten dar und bilden das FFH-Gebiet DE 2343-301 „Baumreihen und Wald bei Kittendorf“.

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7.2.3) wurde festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alte Gutshofanlage“ nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Im Punkt 7.2.4 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Für die Grundstücke 1 und 2 an der Straße nach Oevelgünde wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Durch die Inanspruchnahme der durch menschliche Einflussnahme überformten Flächen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert.
- Die erneute Versiegelung von Teilflächen lässt sich nicht vermeiden.
- Die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wird baubegleitend sichergestellt.

Ein Vergleich des Zustandes des Plangebietes vor dem Abriss und nach der erneuten Bebauung von Teilflächen ergab, dass die Umnutzung der alten Gutshofanlage keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

In Punkt 7.2.6 (Anderweitige Planungsmöglichkeiten) wird erläutert, dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind. Verschiedene Varianten zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 geprüft. Die vorliegende 1. Änderung stellt die alternative Lösung für das Plangebiet dar.

Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung werden in Punkt 7.3.1 die Geruchsimmissionsprognosen auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie M-V und die Lärmimmissionsprognose genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 7.3.2) beschränkt sich auf die Kontrolle der Pflanzgebote.

8.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Abschnitt 5 den Schutz und die Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden 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 wild lebenden 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

(Zugriffsverbote).

Gemäß § 42 Abs. 5 gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1.

Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, so weit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. So weit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Bestimmungen gelten auch für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 also nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich somit aus § 42 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Von den Verboten des § 42 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 43) oder eine Befreiung (§ 62) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Bauleitplanungen bedürfen selbst zwar keiner Befreiung, da § 42 Abs. 1 BNatSchG kein Planungsverbot begründet. Dagegen bedürfen aber die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, nach dem EuGH-Urteil vom 10.01.2006 einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz. Für den Prozess der Bauleitplanung ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn den zur Verwirklichung der jeweiligen Planung erforderlichen Vorhaben eine Befreiung erteilt werden kann, mithin eine so genannte „objektive Befreiungslage“ vorliegt. Die Feststellung der „objektiven Befreiungslage“ kann durch eine Inaussichtstellung der Befreiung unter Benennung der Bedingungen, die der künftige Bauherr bei der Umsetzung des Bauleitplanes zu beachten hat, durch die im Lande Mecklenburg-Vorpommern für die Erteilung artenschutzrechtlicher Befreiungen zuständige obere Naturschutzbehörde (LUNG) vorgenommen werden.

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Abs. 1 und 62 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren; muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch

Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 10.3 folgende Auflistung enthält die 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Als begründende Antragsgrundlage ist der artenschutzrechtliche Beitrag des Umweltberichtes mit einer kurzen Darstellung der Planungsziele des Bauleitplans in Text und Plan einzureichen.

8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer

Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Grafoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

8.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Kittendorf hat sich im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Bereich der geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nicht vor. Die Flächen mit feuchten Böden am südlichen Rand des Plangebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, die Lurche, die Europäische Sumpfschildkröte, der Biber sowie der Fischotter leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum. Derartige Lebensräume kommen im Bereich der geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nicht vor.

Die Feuchtwiese und die Gehölzbestände im Uferbereich der Kittendorfer Peene werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch die Wanderbewegungen der Tierarten werden durch die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes auf dem Standort der ehemaligen Gutshofanlage nicht unterbrochen.

- Kriechtiere wie die Schlingnatter und die Zauneidechse bevorzugen warme, trockene Standorte wie sonnige Böschungen und Waldränder. Diese Bedingungen kommen im Bereich der geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nicht vor.
- Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen.

Das geplante Vorhaben verursacht keine Eingriffe in den Gehölzbestand. Der Laubwald und zwei Baumreihen am südlichen Talrand der Kittendorfer Peene, die

das FFH-Gebiet DE 2342-301 „Baumreihen und Wald bei Kittendorf“ bilden, stellen Lebensräume des Eremiten dar.

Das Schutzgebiet gilt als Schwerpunktorkommen des Eremiten, der einzigen FFH-Art dieses Gebietes.

- Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher. Diese sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.
- Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Jagende Fledermäuse sind insbesondere im westlich des Plangebietes gelegenen Park sowie in den umliegenden Wäldern zu vermuten. Das Große Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen Insekten. Die neu entstandenen Hausgärten sowie die verbleibende private Grünfläche können wie die gegenwärtige Brachfläche mit ihrer von Gräsern geprägten Vegetation zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.
Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar. Derartige Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Die umzunutzende Brachfläche wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Auch für die einmalige Brut genutzte Nester bzw. Lebensstätten kommen auf der innerhalb des Dorfes gelegenen, regelmäßig gemähten Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.
Ggf. im Bereich der Birkenreihe an der B 194 sowie des Gehölzbestandes und der Feuchtwiese am Talrand der Kittendorfer Peene vorhandene Brutstätten werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Standort der ehemaligen Gutshofanlage in Kittendorf nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich der geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nicht vor.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die als Lebensraum streng geschützter Arten geeigneten Biotope im Umfeld des Standortes durch die geplante Entwicklung eines kleinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt werden.

8.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicher zu stellen, dass die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes auf dem Standort der alten Gutshofanlage nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Kittendorf geprüft, ob im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alte Gutshofanlage“ Kittendorf die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die zu einem Wohngebiet umzunutzende regelmäßig gemähte Brachfläche die Lebensraumsansprüche dieser Arten nicht erfüllt, so dass die o.g. streng geschützten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Gebiet nicht vorkommen. Da keine Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, entfällt die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Kittendorf festgestellt, dass die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Standort der alten Gutshofanlage von Kittendorf die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.