

GEMEINDE SATOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"

gelegen im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 sowie die angrenzenden Hausgärten

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

31.03.2022

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Gemeinde Satow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	4
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht.....	7
2. Inhalt des Bebauungsplanes	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	11
2.3 Örtliche Bauvorschriften	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	15
2.5 Flächenbilanz	16
3. Ver- und Entsorgung	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	19
5. Immissionsschutz	19
6. Sonstiges.....	20
1. Umweltprüfung	21
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	22
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	22
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
2.1 Schutzgut „Mensch“	31
2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“	31
2.3 Schutzgut „Boden“.....	35
2.4 Schutzgut „Fläche“	51
2.5 Schutzgut „Luft und Klima“	52
2.6 Schutzgut „Wasser“.....	52
2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	54
2.8 Schutzgut „Landschaftsbild“	54
2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	55
2.10 Störfälle	55
2.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	55
2.12 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	56
2.13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	56
3. Eingriffsregelung	56
3.1 Grundlagen	56

3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	56
4.	Zusätzliche Angaben	65
5.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	65
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66
7.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	67

Anlage: Bestandsplan der Biotoptypen

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ ein wesentliches Entwicklungsziel der Wohnbauflächenausweisung des seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplanes für den Hauptort um. Es handelt sich um eine Fläche die bereits durch dreigeschossige Gebäude mit Mietwohnungen genutzt wird. Bis auf die unmittelbaren, wohnungsbezogenen Freiflächen sind große Teile des nördlichen Plangebiets als Brachland zu charakterisieren, das sich mitten im Ort befindet und ungeordnet durch Fahrwege durchzogen wird. Im Süden befinden sich Hausgärten in einer ehemaligen Kleingartenanlage.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 konkretisiert die o.g. Zielsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zielsetzung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen, Wohnungen und altersgerechte Einrichtungen bzw. Wohnraum zu entwickeln. Eine besondere Berücksichtigung soll ein generationenübergreifendes Konzept und eine Ergänzung um eine altersgerechte Wohnanlage mit Serviceleistungen finden. Dabei sollen sowohl die im Planungsumfeld vorherrschenden Bebauungsstrukturen als auch die landschaftlichen Gegebenheiten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde bereits teilweise umstrukturiert und die verbleibenden Gartenparzellen sollen planungsrechtlich als Hausgärten gesichert werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und Grünflächen für Hausgärten festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

Am 14.05.2020 hat die Gemeinde den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen und der fortschreitenden Erschließungsplanung wurden umfangreichere Planänderungen notwendig. Insbesondere weil die Elektroleitung eines Windenergieanlagenbetreibers aus verschiedenen Gründen nicht zweckmäßig Umverlegt werden kann, musste die Planstraße A in ihren Verlauf geändert werden. Gleiches gilt für Anordnung der Baufenster im südöstlichen Plangebiet. Die Baufelder im nordöstlichen Bereich mussten teilweise verkleinert werden, um notwendige Abstände zur Elektroleitung einzuhalten. Aufgrund der genannten Änderungen musste auch das Konzept für die Wohnanlage im WA 1 grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere wurde die Anlage an das verkleinerte Baufenster angepasst und eine geänderte Höhenstaffelung vorgenommen. Entsprechend wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert, da so eine städtebaulich differenziertere Baukörpergestaltung ermöglicht wird.

Alle zu berücksichtigenden Leitungen verbleiben auch zukünftig auf privaten Flächen. Daher werden umfangreiche Flächen für Leitungsrechte eingetragen.

Darüber hinaus musste der Abstand zu den Baufeldern vergrößert werden, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auszuschließen.

Als Habitatersatzmaßnahme für Brutvögel der Gehölze wurde ein Anpflanzgebot für eine Strauchhecke mit heimischen Gehölzen innerhalb von WA 4.1 an der Plangebietsaußengrenze festgelegt. Die innerhalb dieser Fläche liegende Birke wird als geschützter Baum gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die Anbringung von Ersatzniststätten für Brutvögel der Gebäude sowie von Ersatzquartieren für Fledermäuse festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ wird entsprechend der Kronentraufe und Wurzelschutzbereiche des westlich gelegenen Gehölzbestandes vergrößert. Der Gehölzbestand innerhalb dieser Grünfläche wird zum Erhalt festgesetzt, wozu auch die Birken im nördlichen Bereich zählen. Die Ufergehölze, die in das Plangebiet reinragen, werden als Schutzobjekt gekennzeichnet. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ entfällt. Die betroffenen Flächen werden in die private Grünfläche „Gehölzfläche“ einbezogen. Die Inhalte der textlichen Festsetzung zur Eingrünung der Fläche für Entsorgungsanlagen werden hier ebenfalls übernommen. Bestehende Wegebeziehungen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es werden externe Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 27.09.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Änderungen am Plan mussten insbesondere aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde erfolgen. Im Bereich des westlichen Plangebietsrandes werden Flächen nachrichtlich als Wald übernommen. Es handelt sich um Ufergehölzstrukturen, die schon im Entwurf zum Erhalt festgesetzt wurden. Aus der Definition als Wald folgt ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Dieser wurde ebenfalls nachrichtlich in den Plan übernommen.

Für die im Waldabstand liegenden Flächen wurden darüber hinaus folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenze für die Fläche WA 2.1 wurde entfernt.
- Im Waldabstand sind nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden von Personen dienen, zulässig.
- Im WA 2.1 wurden Tiefgaragen generell ausgeschlossen.

Des Weiteren wurde das Ausgleichsflächenkonzept vollständig überarbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, mit einer Größe von rd. 4,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten.

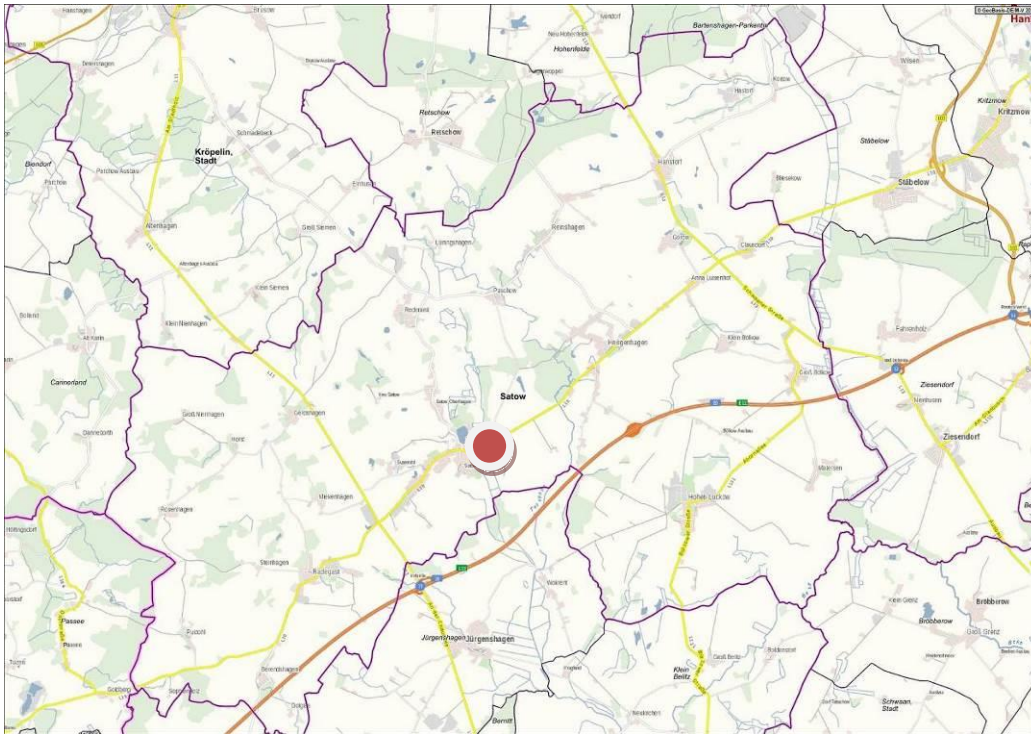


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, topografische Karte © GeoBasis-DE/MV 2020.

Das Plangebiet bezieht die bestehende Wohnsiedlung am Jägerberg, die nordöstlich vorgelagerten Brachflächen, die südlich liegenden Hausgärten sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche im südöstlichen Randbereich mit ein. Die Abgrenzung des Plangebietes folgt weitgehend den vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2020.

1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Satow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 2017 wirksam ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche (W), als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geänderten Ziele der Gemeindeentwicklung für den Bereich weichen im südlichen Teil von den genannten Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung entsprechend den Zielen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 geändert. Im Wesentlichen wird die Hausgartenfläche verkleinert und zusätzlich eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

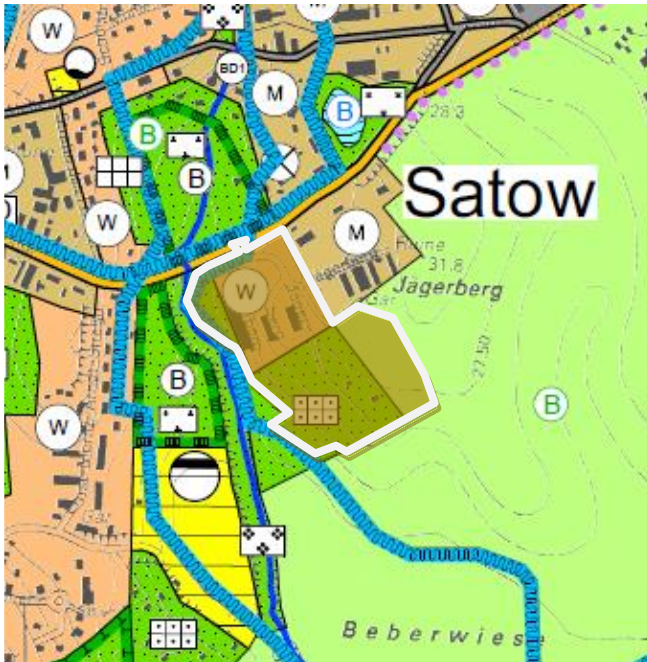


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32

Der Bebauungsplan Nr. 32 verdrängt in seinem nördlichen Teil vollständig die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 von 2001. Dieser wurde nicht durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser daher keine Zulässigkeit von Vorhaben mehr regelt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Da die Fläche bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet.

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Gemeindegebiet Satow können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Versorgungsfunktionen, v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und

- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

Der Planung wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bereits im Rahmen der Planungsanzeige zugestimmt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit städtebaulich überwiegend durch die bestehende Wohnsiedlung sowie die vom Straßenniveau relativ steil ansteigende innerörtliche Freifläche, die östlich der Wohnbebauung liegt, geprägt. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um dreigeschossige Wohnblocks mit Mietwohnungen. Im siedlungsabgewandten, südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Hausgärten im Bereich der verkleinerten ehemaligen Kleingartenanlage sowie eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der westliche Plangebietsrand wird durch die Niederung des Mühlenbaches bzw. durch die vorhandenen Ufergehölze des Mühlenbaches geprägt. Östlich angrenzend befinden sich Einfamilienhäuser und eine alte Garagenanlage.



Nördlicher Teil des Plangebietes mit bestehender Wohnbebauung und vorgelagerten Flächen.



Westlicher Rand des Plangebietes.



Östlich angrenzender Siedlungsbereich.



Vorhandene Wohnsiedlung mit Anbindung an die L 10.

Der Bereich am Jägerberg in der Ortsmitte von Satow stellt seit langer Zeit einen städtebaulichen Missstand dar, für den es in der Vergangenheit schon mehrfach Ansätze für eine städtebauliche Entwicklung gegeben hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Jägerberg“ aus dem Jahr 2001 sah z.B. eine Bebauung mit Doppelhäusern vor, wurde jedoch nicht realisiert. Für den gleichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 10 „Jägerberg“ bis zum Entwurfsstadium im Jahr 2002 erarbeitet, allerdings nicht zu Ende geführt.

Mit dem neuen Flächeneigentümer, der bereits die Wohnblocks renoviert hat, sollen nun die Planungen zur Entwicklung des Gebietes wieder aufgenommen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ wird eine südlich gelegene Fläche in den Geltungsbereich einbezogen, um eine städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches zu ermöglichen. Mit einer Gesamtentwicklung soll ein positiver Einfluss auf das Ortsbild an der stark befahrenen Landesstraße L10 sowie im Übergang zum freien Landschaftsraum genommen werden.

Im südlichen Teil des Plangebiets wurden die vorhandenen Hausgärten der ehemaligen Kleingartenanlage, die überwiegend den vorhandenen Wohngebäuden zugeordnet sind, umstrukturiert. Im Zuge des insgesamt sinkenden Bedarfs in diesem Segment der wohnungsnahen Freiflächnennutzung, mit dem entsprechend ausgeprägten Leerstand von Gartenparzellen, wurden hier Flächen umverteilt und der Umfang der Hausgartenanlage insgesamt reduziert. Somit ergibt sich in diesem Bereich die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ein zentrales städtebauliches Gestaltungsziel ist die ergänzende Wohnbebauung auf der den Wohnblöcken nordöstlich vorgelagerten Freiflächen. Durch diese Bebauung soll der unterbrochene Siedlungszusammenhang komplettiert werden. Damit kann auch die vorhandene Bebauung besser in das Ortsbild integriert werden. Vorgesehen ist hier eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die sich um einen zentralen Wohnhof gruppiert. Das Konzept einer geschlossenen Wohnanlage soll u.a. die Nutzung für alters- und behindertengerechten Wohnraum ermöglichen. Auch betreutes Wohnen mit angeschlossenen Dienstleistungsangeboten kann somit in einem kompakten Nutzungszusammenhang angeboten werden. Die Geschossigkeit soll dabei die vorhandene Geländetopografie aufgreifen und von zwei zu drei Geschossen gestaffelt werden. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Mit der Umstrukturierung und Verkleinerung der südlich gelegenen Hausgartenflächen wird die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung eröffnet. Im Zuge der Nachnutzung der zurückgebauten Gartenflächen und unter Einbeziehung einer kleineren landwirtschaftlich genutzten Fläche soll das neue Wohnquartier am Jägerberg mit einer Einfamilienhausbebauung zum südlich gelegenen Landschaftsraum abgeschlossen werden. Entsprechend der Ortsrandsituation sollen hier nur eingeschossige Wohngebäude entstehen.

Der westliche Teil der Hausgartenflächen wird erhalten und weiterhin genutzt. Somit wird auch hier ein generationenübergreifendes Konzept möglich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, ausgehend von der vorhandenen Anbindung an die Fritz-Reuter-Straße, durch eine neue Erschließungsstraße von der aus im nördlichen Bereich die Wohnanlagen erschlossen werden. Im südlichen Bereich ist eine Ringschließungsstraße vorgesehen, an die die einzelnen Wohngrundstücke angeschlossen sind.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten Wohngebietscharakters, und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 4.1 und WA 4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind auch Ferienwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbegebiete generell unzulässig. Diese Festsetzung soll die Wohnnutzung vor dem Hintergrund eines anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die maximalen Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gliedert die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet. Im nördlichen Plangebiet (WA 1-3) erfolgt eine Staffelung entlang der Planstraße durch drei- bis viergeschossige Gebäude. Die Viergeschossigkeit ist als städtebauliches Gliederungselement allerdings auf einen begrenzten Bereich im WA 1.1 zulässig. Zur nordöstlich vorhandenen Siedlungsfläche der vorhandenen Ortslage wird die Höhenentwicklung überwiegend auf zwei Geschosse begrenzt. Dadurch fügt sich die neue Bebauung in das bestehende Ortsbild ein. Im Süden des Plangebiets ist aufgrund der Siedlungsrandlage lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die maximal zulässigen Firsthöhen begrenzen entsprechend der zulässigen Anzahl an Geschossen die bauliche Höhenentwicklung ergänzend.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 1-3) mit 0,4 und im südlichen Teil (WA 4) mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen folgen den unterschiedlichen Zielsetzungen für die Teilbereiche der Planung. Während in den Baugebieten WA 4.1 und WA 4.2 ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet entstehen soll, steht in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten der Wohnungsbau im Vordergrund.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf allen Grundstücken ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage des neuen Baugebietes eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden. In den Baugebieten WA 2.1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten im WA 2.1 die Regelungen der offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen. Die Festsetzung entspricht dem Bestandsgebäude.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die von dem Gebäude überdeckte mittlere Höhenlage der hergestellten Grundstücksfläche.

Tiefgaragen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten mit Ausnahme vom WA 2.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im WA 2.1 sind Tiefgaragen unzulässig.

Aufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m erzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB keine eigenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei dem vorhandenen, teils bewegten Gelände, dennoch eine zweckmäßige Profilierung der Grundstücke gesichert ist.

Das BauGB definiert den Begriff der baulichen Anlage nicht. Auch wenn die Begriffe der baulichen Anlage im BauGB und in den Bauordnungen (LBauO) der Länder im Ergebnis weitgehend die gleiche Bedeutung haben, kann der in einer LBauO enthaltene Begriff der baulichen Anlage nicht auf das BauGB und damit auf die Regelungen des Bebauungsplanes übertragen werden. Der Grund hierfür ist, dass es sich bei dem Begriff der baulichen Anlage i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB um einen bundesrechtlichen Rechtsbegriff handelt, der vom Bundesgesetzgeber unter Berücksichtigung seiner grundgesetzlichen Gesetzgebungskompetenzen im öffentlichen Baurecht zu definieren ist. Auch wenn im § 29 Abs. 1 BauGB „Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs“ genannt werden, kann der Maßstab hierfür keinesfalls aus der Landesbauordnung abgeleitet werden. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Vorbereitung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke dienen, keine baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB.

Die Festungen bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) dienen der Gewährleistung einer attraktiven Gestaltung der Baugrundstücke.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden daher i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Damit wird entlang der Erschließungsstraße beidseitig ein durch Grünstrukturen geprägter Streifen geschaffen, der eine vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare städtebauliche Qualität sichert.

Im WA 2.1 sind Nebengebäude, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, aus forstrechtlichen Gründen unzulässig, da sich erhebliche Teile des Grundstücks im gesetzlichen Waldabstand befinden. Dies betrifft auch ein Großteil des Bestandsgebäudes. Die festgestellten Waldflächen werden, soweit sie das Plangebiet betreffen, nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Es handelt sich um uferbegleitende Gehölzstrukturen, die schon im Entwurf zum Erhalt festgesetzt waren. Laut Waldkarte des Forstamtes führte insbesondere die fortschreitende Sukzession auf dem Flurstück 39/3, Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen, das sich nördlich der Kläranlage befindet, zur Waldeigenschaft des Gesamtbereichs.

Der gesetzliche Waldabstand wird entsprechend der Waldgrenze in den Plan aufgenommen. Von der Grundfläche des Bestandsgebäudes im WA 2.1 liegt nunmehr eine Fläche von rd. 500 m² im Waldabstand.

Ein Verlegen der Baugrenze ist aufgrund der Geländetopografie nicht möglich und städtebaulich auch nicht gewollt. Der Abriss und Neubau des Gebäudes sind nicht geplant. Es handelt sich um Mietwohnungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Der Erhalt dieser Wohnungen ist ein hoch anzusiedelnder öffentlicher Belang. Da ein eine Umnutzung oder ein Neubau des betroffenen Gebäudes nicht absehbar sind, hat sich die Gemeinde Satow im WA 2.1 für die Herausnahme der Baugrenze aus dem Bebauungsplan entschieden. Dadurch ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen über das Maß hinaus, dass durch die Forstbe-

hörde bzw. das LWaldG (Landeswaldgesetz) vorgegeben werden. Der Bestandschutz inklusive Instandhaltungsmaßnahmen ist weiterhin gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2 und WA 3 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen oder Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 gemäß § 12 BauNVO gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Es soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Flächen im baulichen Umfeld der Mehrfamilienhäuser weitgehend frei von massiven baulichen Anlagen bleiben.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die Errichtung dieser Anlagen treten, auch wenn sie den technischen Vorschriften entsprechen, oftmals Konflikte in der Nachbarschaft auf, die ausgeschlossen werden sollen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil 2 dieser Begründung erläutert (Umweltbericht).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. In der Ortslage Satow sind aufgrund der vorhandenen, uneinheitlichen Bebauung kaum verbindende oder ortsbildprägende Gestaltungselemente vorhanden. Dennoch werden für den Bebauungsplan Nr. 32 einzelne Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Erforderlichkeit für die getroffenen Bauvorschriften, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als unglasierte Ton- oder Betonziegel in Rottönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5 ° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune und Hecken beträgt zur

Straßenseite 0,8 m. Dadurch wird gewährleistet, dass im Bereich der Grundstückszufahrten keine Beeinträchtigungen der Anfahrtsichten auftreten.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nur teilweise erschlossen. Zukünftig erfolgt die Erschließung durch eine öffentliche Erschließungsstraße, die auch für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt werden soll. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird über die bereits vorhandene Zufahrt auf die Fritz-Reuter-Straße gewährleistet.

Die Planstraße A dient der Haupteerschließung des Wohnquartiers. Entsprechend wird hier ein separater Gehweg vorgesehen.

Die Planstraße B, die der Erschließung der südlich vorgesehenen Eigenheimgrundstücke dient, hat dagegen eher einen Wohnwegcharakter. Daher wird hier ein verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip vorgeschlagen. Die öffentlichen Stellplätze können wechselseitig in die Verkehrsfläche integriert werden und tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Im Rahmen der Schaffung der zukünftig öffentlichen Verkehrserschließung müssen auch die Stellplatzzufahrten der bestehenden Wohnblöcke teilweise neu geordnet und an die Planstraßen angeschlossen werden. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Ein städtebauliches Erfordernis, private Grundstückszufahrten im Bebauungsplan festzusetzen besteht nicht, zumal Grundstückseigentümer und Erschließungsträger identisch sind.

Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern. Da die Gemeinde Satow keine Stellplatzsatzung besitzt, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen nach § 12 BauNVO zur notwendigen Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken getroffen.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Aufgrund der vergleichsweise großzügig bemessenen GRZ von 0,3 geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl der Eigen- als auch der Besucherbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann. Zusätzlich können 5-6 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.

In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zusätzlich je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz für Besucher zu errichten. Auf die Ausweisung von zusätzlichen Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A kann daher verzichtet werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine teilweise noch genutzte Garagenanlage. Die Zuwegung erfolgt bisher, ohne rechtliche Grundlage, über private Flächen im Plangebiet, die zukünftig als private Wohnbaugrundstücke genutzt werden. Eine Überfahung von privaten Flächen ist damit zukünftig ausgeschlossen. Die Garageneigentümer müssen zukünftig die Wege-Flurstücke 75/2 und 74/3, Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen, nutzen. Nur über diese Zufahrt ist die Erschließung bisher formal-rechtlich gesichert, unabhängig davon, ob sie auch von den Eigentümern der Garagen tatsächlich genutzt bzw. unterhalten wurde.

Die Zugänglichkeit der südlich liegenden Landwirtschaftsflächen ist aus südlicher und östlicher Richtung gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 beträgt rund 4,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	28.600
Verkehrsfläche	3.100
Ver- und Entsorgung	200
Grünflächen	12.700
Davon Hausgärten	10.200
Gesamt	44.600

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes sind Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsbetriebe vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern

der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung unter dem Gesichtspunkt der nachfolgenden Genehmigungsverfahren für die technischen Anlagen. Der Bebauungsplan stellt alle erforderlichen Flächen zur Verfügung.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Satow über zentrale Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Kühlung“, dem gemäß § 43 LWaG M-V die Versorgungspflicht obliegt.

Die Löschwasserversorgung über die erforderlichen 48 m³/Std. Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Std. aus dem öffentlichen Leitungsnetz sichergestellt werden. Nach Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises werden 2 Löschwasserhydranten im Plangebiet errichtet. Im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung muss eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in Satow durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Kühlung“, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt.

Das Regenwasser muss teilweise zentral abgeleitet werden, da bei den anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung laut Bodengutachten nicht möglich ist.

Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über den im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Regenwasser-Kanal des Zweckverbandes. Da sich die Leitung überwiegend auf privaten Flächen befindet, wird für die Trasse ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Einleitmenge aus dem B-Plan-Gebiet, die über die Leitung des ZVK in den Mühlenbach (Gewässer II. Ordnung, 1LV29-20) einzuleiten ist, wurde mit rd. 81 l/s als zusätzliche Einleitmenge ermittelt (Die Einleitmenge aus dem Verbandsgebiet des ZVK beträgt rd. 53 l/s). Diese Einleitsituation wurde mit dem Zweckverband „Kühlung“ und dem Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ abgestimmt. Im Rahmen des weiteren B-Plan-Verfahrens kann diese Einleitmenge durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden, da davon auszugehen ist, dass derzeit ein ähnlicher Niederschlagsabfluss als Bestand in ungeordneter Form (nach den Baugrunduntersuchungen ist eine Versickerung kaum bzw. gar nicht gegeben) in den Mühlenbach einleitet, zukünftig jedoch in geordneter Form. Um die Reduzierung der Einleitmengen zu erreichen, eine Drosselung mit Überlauf vorgesehen. Welche Drosseleinrichtung eingesetzt werden soll, ist mit dem späteren Betreiber (ZVK) im Einzelnen abzustimmen. Die notwendige Wasserrückhaltung erfolgt in den ausreichend Dimensionierten Regenwasserkanälen, die in den Planstraßen verlegt werden.

Zwischen dem vorhandenen Schacht der Regenwasseranlage des Zweckverbandes und des neuen Entwässerungssystems des Plangebietes wird ein zusätzlicher Sandfangschacht (RW_0_SF) errichtet. Dieser Schacht kann die Sedimente, sofern vorhanden, aus denen der vorliegenden Haltungen des Staukanals aufnehmen. Die Fließgeschwindigkeit im Staukanal liegt bei $<0,5$ m/s. Diese Geschwindigkeit lässt eine Sedimentation zu, die sich dann im Sandfangschacht sammeln kann. Der Sandfangschacht erhält einen Durchmesser von 2,00 m und unterhalb des zu bzw. Ablaufes ist ein Bodenstück mit einer Höhe von 0,50 m vorgesehen. Der Stauraum für Sedimente ist als ausreichend zu betrachten, da, bedingt durch den Neubau, kaum Sedimente in das neu zu erstellende Entwässerungssystem eingetragen werden. Somit wird die vorhandene Sedimentationsanlage nicht zusätzlich belastet. Somit entfällt auch ein Eingriff in das sich entwickelte Biotop, welches die vorhandene Sedimentationsanlage außerhalb des Plangebietes umschließt.

Für die Unterhaltungsarbeiten an dem Schacht RW_0_SF ist eine Zufahrt vorgesehen, durch die ein Spül-Lkw die Sedimente mittels Vakuumbaugung aufnehmen kann.

Der Geltungsbereich der Satzung tangiert die Trinkwasserschutzzonen, Schutzzone III für Oberflächenwasser und Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Fritz-Reuter-Straße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Die im Bereich der nordöstlichen Plangebiete liegende Trafostation der EDIS und die Übergabestation eines Windenergiebetreibers werden jeweils als Versorgungsflächen festgesetzt.

Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der Trafo- und Übergabestationen zu belastenden Flächen (Fläche 1) ist grundbuchlich zu sichern, dass ein Anfahren der Stationen mit der erforderlichen Technik (z.B. Kran und Schwerlasttransporter) jederzeit ohne Einschränkungen gewährleistet ist, und somit ein Austausch sowie - nach Betriebseinstellung - ein Rückbau sicher ermöglicht wird. Die Anlagen müssen jeweils auch von größeren Fahrzeugen angefahren werden. Dies wird durch die ausreichende Dimensionierung der Aufstellfläche (ca. 14 m x 20 m) gewährleistet.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten,

dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die Landesstraße L 10 befindet sich in der Baulastträgerschaft des Landes.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der Landesstraße L10 (Fritz-Reuter-Straße) ein. Die Straße dient der innerörtlichen Haupteinschließung der Ortslage Satow und ist als überörtliche Verbindung darüber hinaus durch einen signifikanten Durchgangsverkehr geprägt.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) wurden daher die Geräuschimmissionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag um bis zu 6 dB(A) an der Nordfassade der geplanten Bebauung überschritten. Daher werden im Bebauungsplan für diesen Bereich bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen in der Fläche L so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

Gemäß DIN 4109-1:2018, Ziffer 4.5 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Fritz-Reuter-Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

Sofern in der Fläche L eine Anordnung dieser Räume ab maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 61$ dB(A) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämm-Lüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Da sich südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co.KG, Rostock, 12/20). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass mit max. 4 % der Jahresstunden Geruch keine erheblichen Geruchsmissionen im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie zu erwarten sind. Vom Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) sind die prognostizierten Immissionen weit entfernt.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Teil 2 – Umweltbericht

1. Umweltprüfung

Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Satow südlich der Fritz-Reuter-Straße zwischen Mühlenbach und dem mit Wohngebäuden bebauten Jägerberg. Das Plangebiet umfasst ein bestehendes kleines Wohngebiet, das mit drei Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise bebaut ist, die an der Straße Jägerberg liegen. Südlich davon befinden sich Rasenflächen, woran sich weiter südlich Kleingärten anschließen. Der östliche Teil der Kleingärten wurde im Jahr 2019 zurückgebaut. Im Osten wurden Grünlandflächen und Gebüschflächen in das Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet ist von starken Geländebewegungen geprägt. Das Zentrum und der Ostteil des Plangebietes liegen auf einer Geländekuppe mit 28 bis 29 m über NHN. Nach Südwesten im Bereich der noch bestehenden Gärten, ist ein starker Geländeabfall bis 18 m über NHN zu verzeichnen. Die drei Wohnblöcke liegen entsprechend auf unterschiedlichen Geländehöhen, da auch hier nach Westen das Gelände bis an die Uferböschung des Mühlenbaches abfällt. Nach Norden besteht ebenfalls ein starker Geländeabfall (von 28 m auf 24 m über NHN).

In Angrenzung an das Plangebiet befinden sich die Niederung des Mühlenbaches (Südwesten) bzw. die Ufergehölze des Mühlenbaches (Westen). Es grenzen im Norden die Fritz-Reuter-Straße, im Nordosten bebaute Wohngrundstücke, teilweise mit Garagenkomplexen, und im Südosten sowie Süden Grünlandflächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten. Es soll ein ganzheitliches städtebauliches Konzept mit der Erhaltung der Geschosswohnungsbauten, der Errichtung von altersgerechten Wohnungen ggf. mit der Integration eines Pflegestützpunktes im Norden, der Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsrandbereich sowie der Neuordnung der Gartennutzung umgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Begriffsbestimmung im Umweltbericht: Die vorhandenen Gärten im südwestlichen Plangebiet entsprechen gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) dem Biotoptyp „Kleingartenanlage“ (PK). Im Bebauungsplan erfolgt die Bezeichnung „Hausgärten“, um zu verdeutlichen, dass die Gärten einen Bezug zu den bestehenden Wohneinheiten haben. Da die Kartier-Anleitung spätestens bei der Bestandsaufnahme und -beschreibung Arbeitsgrundlage des Umweltberichtes ist, erfolgt im Umweltbericht die Bezeichnung „Kleingartenanlage“.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

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

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Umweltprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG, ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV ▪ Bundesklimaschutzgesetz
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (GLRP MM/R) beinhaltet eine regionale Bestandsaufnahme der Schutzgüter und zeigt sensible Naturräume auf, einschließlich Zustandsbewertung. Darüber hinaus werden Entwicklungsziele formuliert:

- *Planungskarte I – Analyse der Arten und Lebensräume:*
Der Mühlenbach wird als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte auf Höhe des Plangebietes eingestuft. Nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Unterführung Fritz-Reuter-Straße wird der Referenzzustand mit einer geringen bis mäßigen Abweichung der Strukturgüte bewertet.
Südlich des Plangebietes, in der Niederung des Mühlenbaches, sind stark entwässerte, degradierte Moore vorhanden.
- *Planungskarte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:*
Mühlenbach: Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.
Niederung: Regeneration entwässerter Moore.
- *Planungskarte IV - Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung:*
Im Westen, an das Plangebiet angrenzend, wird der Mühlenbach als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) eingestuft.

Weitere Inhalte aus den Textkarten:

- Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet (30) und der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz (300) (Karte 1).
- Der Mühlenbach am Plangebiet wird als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens. Der Boden am Mühlenbach hat eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Karte 4).
- Der Mühlenbach wird als deutlich beeinträchtigt bis merklich geschädigt (Klasse 4 bis 5) eingestuft.
- Die Klimaverhältnisse sind niederschlagsbegünstigt (Karte 7).

- Landschaftsbild und Freiräume: geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Karte 8 und 9).
- Keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion (Karte 9).

Zusammenfassung und Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes sind keine regional bedeutsamen, sensiblen Naturräume vorhanden, die zu berücksichtigen wären. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Mühlenbach an, der mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen wird. Daher sind die Auswirkungen der Planung auf den Bereich des Mühlenbaches näher zu untersuchen und zu bewerten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachgutachten vor:

- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, 11/2019),
- Schalltechnische Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Daniel Meisel, 11/2019 und 12/2020).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der Mühlenbach ist mit einer Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Die Randbereiche, die auch in das Plangebiet hineinragen, sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgruppe“ dargestellt. Die südöstlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan gibt somit den Bestand wieder, vor Rückbau der im Südosten gelegenen Dauerkleingärten.

Folgende Darstellungen weichen von den Zielen der vorliegenden Planung ab und machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Umweltprüfung, erforderlich: Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Satow liegt kein separater Landschaftsplan vor.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

1.3.1 Schutzgebiete

Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt rund 700 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) ist landschaftlich geprägt von kuppiger Endmoräne, strukturreicher Landschaft mit vielen Kleingewässern, Zwischenmooren, Hecken und Laubwäldern. Schutzerfordernisse sind unter anderem die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern sowie Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen (GRLP MM).

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen innerhalb des VSG unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile (Vogelarten und Habitate laut Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011) führen können. Erhaltungsziel ist es, durch die Erhaltung und Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Zielarten des Gebietes erhalten oder wiederhergestellt wird (§ 3 Natura 2000-LVO M-V).

Zwischen Vogelschutzgebiet und Plangebiet befindet sich als Wirkungsbarriere die gesamte Ortslage von Satow.

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet sind keine mittelbaren anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die Schutzerfordernisse des Vogelschutzgebietes zu beeinträchtigen. Die zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet liegende Ortslage wird ggf. auftretende bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen ausreichend abpuffern.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB; ehemals FFH) „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ (DE 1936-302) liegt ebenso etwa 800 m westlich vom Plangebiet entfernt und ist teilweise deckungsgleich mit der Lage des oben beschriebenen Vogelschutzgebietes. Auch hier ist aufgrund der Lage und der zwischen Schutz- und Plangebiet liegenden Ortslage keine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten der Listen aus Anhang I oder II der FFH-Richtlinie zu erwarten.

In 1.150 m südöstlicher Entfernung liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB, ehemals FFH) „Beketal mit Zuflüssen“ (DE-2037-301).

Dieses Schutzgebiet erstreckt sich westlich von Schwaan und wird durch das komplexe Fließgewässerökosystem der Beke mit ihren Zuflüssen bestimmt. Mit dazu gehören die anrainenden und naturnahen Erlen-, Eschen-, Buchen- und Moorwälder. Zielarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Schutzgebiet: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge und Schlammpeitziger sowie managementrelevante Brutvogelarten. Relevanter Lebensraumtyp im Schutzgebiet ist neben Wald- und Offenland-Lebensraumtypen „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitans* und des *Callitriche-Batrachion*“ (LRT-Code 3260). Schutzzwecke sind der Erhalt und die vorrangige Entwicklung eines aus Haupt- und Nebengewässern bestehenden Flusssystemes, das durch eine natürliche bzw. naturnahe Gewässerdynamik, gewässertypische Uferstrukturen sowie eine reduzierte Trophiestufe gekennzeichnet ist. Je nach Erhaltungszuständen der im Schutzgebiet ermittelten Lebensraumtypen und Habitate, stehen der Schutz und die Entwicklung von Lebensraumtypen und Habitaten im Vordergrund. Im Managementplan werden dazu Erhaltungsmaßnahmen sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Südwestlich des Plangebietes fließt die Tessenitz als Zufluss der Beke in einem Bereich, wo sie nur wenige Meter parallel zur Autobahn A 20 verläuft. Zwischen Plangebiet und GgB liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, teilweise auch Gräben und Feldgehölze. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen auf das GgB ausgeschlossen werden. Auch Sekundärwirkungen können weitgehend ausgeschlossen werden, so dass eine Beeinträchtigung zielgebender Arten und Lebensraumtypen nicht zu erwarten ist.

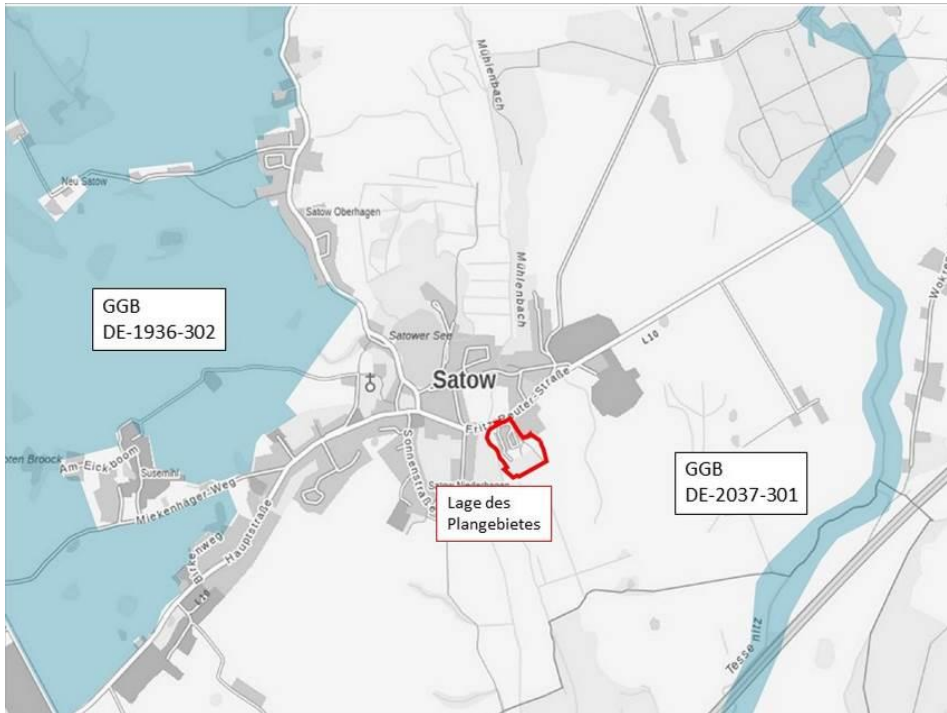


Abb. 1: Lage der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung im Umfeld des Plangebietes; Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

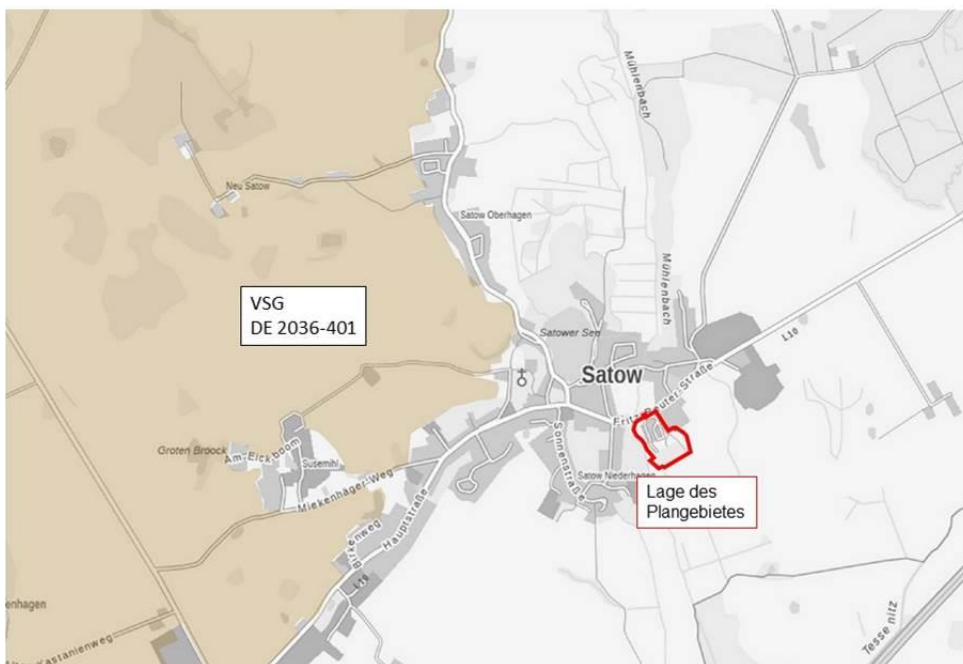


Abb. 2: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes im Umfeld des Plangebietes; Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

Nationale Schutzgebiete

Keine Betroffenheit

1.3.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes wurde im Zuge der Bestandsaufnahme ein nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschütztes Biotop kartiert.

Die Gehölze am westlichen Plangebietsrand, die innerhalb der Uferböschung des Mühlenbachs stehen, wurden als standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (6.6.5 – VSZ) erfasst. Ein Großteil des zu Bäumen ausgewachsenen Gehölzbestandes wird von ufertypischen Weiden eingenommen.

Im Vorentwurf wurde die Weide mit dem Brombeergebüsch im östlichen Plangebiet als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1 - BFX) aufgenommen und dargestellt. Die Präzisierung der Bestandserfassung hat ergeben, dass diese Gehölzfläche jedoch – auch im Zusammenhang mit den weiter östlich folgenden Gehölzen – nur von zwei Seiten von Grünland umgeben ist und damit nicht die Voraussetzungen zum Biotopschutz erfüllt. Durch den angrenzenden Garagenkomplex und die Wege besteht auch ein deutlicher Siedlungsbezug. Es handelt sich somit um ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX). Die Weide wird als geschützter Einzelbaum erfasst.

Etwa 160 m bis 190 m östlich des Plangebietes liegen Feldgehölze aus Weiden. Diese werden allerdings schon mittelbar durch umliegendes Gewerbe und Wohnen beeinträchtigt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann nicht prognostiziert werden.

Im Westen, außerhalb des Plangebietes, befindet sich gemäß Biotopverzeichnis Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF) auf der „Alten Wiese“. Nach aktuellem Bestand ist hier auch Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN) zu verzeichnen.

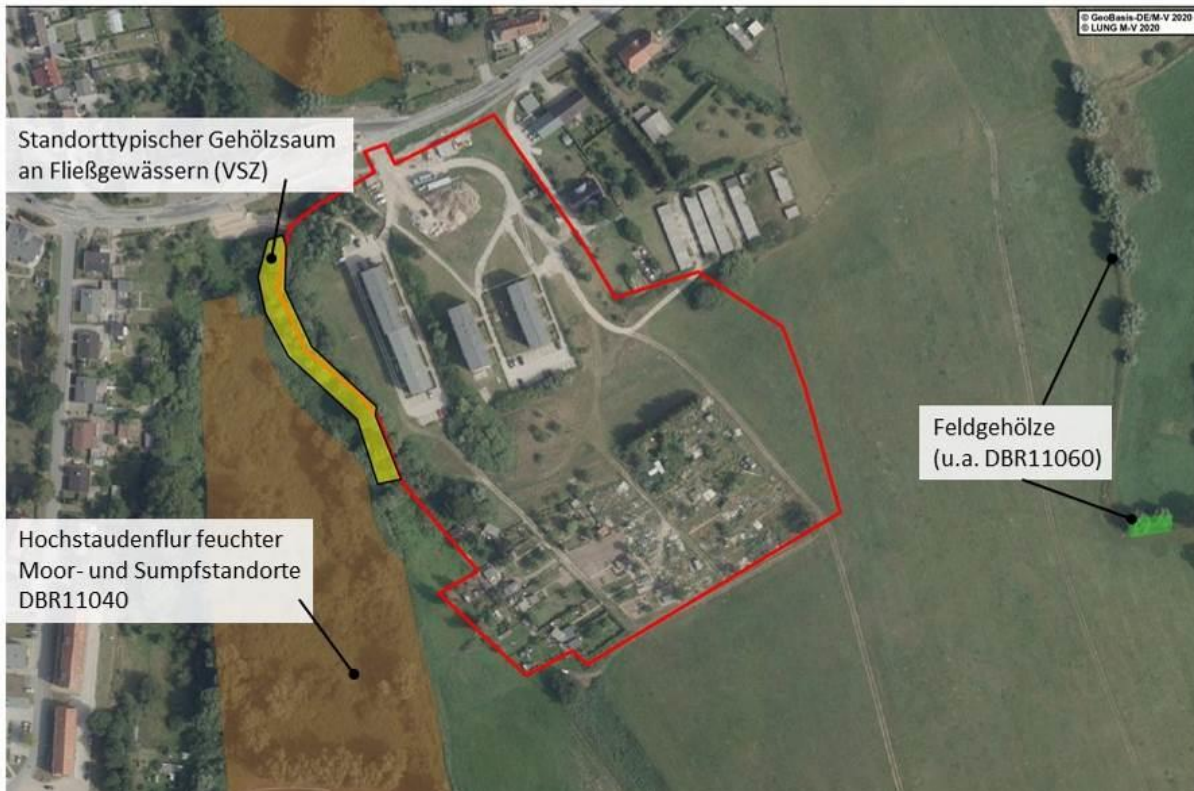


Abb. 3: Lage gesetzlich geschützter Biotope im und angrenzend an das Plangebiet (rot umgrenzt); Luftbild © GeoBasis 2020

Tabelle 2: Auflistung geschützter Biotope im Wirkungsbereich des Plangebietes (gemäß Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope, LUNG und Kartierung nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013))

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotopwert	Lage	Voraussichtliche Umweltwirkungen
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	6	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Überlagerung mit bestehenden Umweltwirkungen; keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten
BFX	Feldgehölze aus heimischen Baumarten	6	Außerhalb des Plangebietes	Überlagerung mit bestehenden Umweltwirkungen; keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	3	Außerhalb des Plangebietes	Überlagerung mit bestehenden Umweltwirkungen; keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	6	Außerhalb des Plangebietes	Überlagerung mit bestehenden Umweltwirkungen; keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Mit folgenden Wirkprozessen, die voraussichtlich auf die geschützten Biotope wirken werden, ist bei und nach Umsetzung des Vorhabens zu rechnen:

Temporäre baubedingte Wirkungen:

- sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- keine

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- durch die Wohnnutzung und durch den Anliegerverkehr können akustische und visuelle Störwirkungen durch beispielsweise Verkehr und Beleuchtung auftreten. Diese überlagern sich mit bereits bestehenden betriebsbedingten Wirkungen der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzung.

Zusammenfassend sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen zu erwarten.

1.3.3 Geschützte Bäume

Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Bäume nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind gesetzlich geschützt, wenn sie gemessen in einer Höhe von 1,30 m mindestens einen Stammumfang von 1,0 m aufweisen. Ausgenommen von diesem Schutz sind beispielsweise Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume und Pappeln im Innenbereich.

Im nordwestlichen und im östlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere gesetzlich geschützte Bäume.

Ein Erhalt der Bäume im Nordwesten kann durch die Einbindung in die private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gehölzfläche“ gewährleistet werden.

Im östlichen Plangebiet steht eine Weide mit einem Stammumfang von 1,5 m. Sie liegt in einem Baufeld des künftigen Allgemeinen Wohngebietes WA 4.1. Ein Erhalt ist mit der Planung nicht vereinbar.



Abb. 4: Geschützte Weide im östlichen Plangebiet

Im Südosten des Plangebietes stehen zwei ältere Birken mit Stammumfängen von 1,25 m und 1,35 m. Die Birke mit dem Stammumfang von 1,25 m liegt in der künftigen Fläche zur Anpflanzung der Hecke im WA 4.1. Damit besteht kein städtebauliches Erfordernis den Baum zu roden. Allerdings ragt der äußere Wurzelbereich des Baumes in das künftige Baufeld hinein. Die Kronentraufe grenzt knapp an das Baufeld an. Die voraussichtliche Beeinträchtigung der Baumwurzeln ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig.

Die zweite Birke liegt in einem künftigen Baufeld und muss daher voraussichtlich beseitigt werden.

Als Ausgleich müssen innerhalb des Plangebietes insgesamt drei Bäume angepflanzt werden (siehe 3.3). Bei der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Ausnahmeantrag für die Baumrodungen bzw. Beeinträchtigung zu stellen.



Abb. 5: Geschützte Birken im Südosten; die linke Birke wird in einem künftigen Baufeld stehen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

2.1 Schutzgut „Mensch“

Bestand

Im Bestand dient das Plangebiet der Wohnnutzung (Wohnblöcke) und der Naherholung durch die vorhandenen Kleingärten. Ein Teil der Kleingärten wurde im Jahr 2019 aufgrund zunehmenden Leerstandes zurückgebaut.

Wander-, Feld-, Rad- oder Landwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege und Straßen dienen der Erschließung der Kleingärten und des Wohngebietes.

Schall- oder Schadstoffquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes, die sich im aktuellen Bestand negativ auf die Wohn- und Erholungsnutzung auswirken, sind nicht bekannt.

Maßgebliche Schallquelle ist die Landesstraße 10 (Fritz-Reuter-Straße).

Planung und Bewertung

Wohnnutzung:

- Die Wohnnutzung wird erhalten und durch die Planung weiterentwickelt.
- Durch den geplanten Ausbau der Wohnnutzung ist mit einer leichten Erhöhung von verkehrsbedingten Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten.
- Gemäß Schalltechnischer Begutachtung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) werden im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete leicht überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Plan aufgenommen.
- Die bestehenden Kleingärten bzw. Hausgärten werden für die Naherholung erhalten und durch entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind für das Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“

2.2.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

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,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

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,*

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

(Schädigungsverbot)

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

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

Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

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.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Eine unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftritt, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ beurteilen zu können, wurden durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung – Dipl.-Ing. Daniel Meisel faunistische Erfassungen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt (Im Vorentwurf; Zwischenbe-

richt mit Stand 11/2019; Endbericht mit Stand 12/2020). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien dienen als Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag:

1. Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409EWG) zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Vogelschutzrichtlinie).
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206, S. 7, geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284 S. 1). Seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegend.
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert.
4. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde in Anlehnung an den Leitfadens „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ erarbeitet.

Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Bewertung beruht auf Erfassungen der Artengruppe Brutvögel aus dem Jahr 2019. Weitere streng geschützte Arten bzw. Artengruppen wurden anhand einer Potentialabschätzung der gegebenen Habitatausstattung des Plangebietes abgeprüft.

Die westlich angrenzenden Areale des Mühlenbaches wurden hinsichtlich des Vorkommens von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Der Fokus wurde hier insbesondere auf die Artengruppe der Amphibien gelegt.

Datengrundlage

Für die vorliegende Artenschutzprüfung sind die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aus folgenden Quellen zu berücksichtigen:

- FFH-Richtlinie, Anhang IV,
- Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3),
- Europäische Vogelarten.

Als Datenquelle erfolgte neben der Auswertung von vorhandenen Habitaten eine Abfrage von Daten beim Kartenportal des LUNG M-V.

Relevante Arten in M-V

Gemäß der Artenaufstellung des LUNG für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind mit Stand vom 22.07.2015 insgesamt 11 Pflanzenarten und 62 Tierarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuell 185 heimische Brutvogelarten.

In der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3) sind 5 Pflanzenarten, 1 Flechtenart und 53 Tierarten enthalten.

2.2.2 Faunistische Erhebungen 2019

Faunistische Daten können für das Vorhaben aus dem Jahr 2019 seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Neuruppin genutzt werden. Nach einer Gebietsbesichtigung 2019 vor dem Beginn der Vegetationsperiode wurde anhand der Habitatbedingungen vor Ort die Artengruppe der Brutvögel als mögliche betroffene Artengruppe festgestellt und weitere Erfassungen für notwendig erachtet. Für weitere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten erfolgte eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopausstattung.

Die westlich angrenzenden Areale des Mühlenbaches wurden hinsichtlich des Vorkommens von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Der Fokus lag insbesondere auf der Artengruppe der Amphibien im Bereich des Mühlenbaches. Für diese, jedoch auch alle weiteren relevanten Arten bzw. Artengruppen, erfolgte eine grundsätzliche Einschätzung möglicher mittelbarer Wirkungen seitens der Ziele des Bebauungsplanes.

Brutvogelerfassung

Untersuchungsraum

Untersucht wurden die Flächen des Plangebiets einschließlich der angrenzenden Flächen. Neben den bebauten Flächen der Wohngebäude sowie der südlichen Hausgärten wurden die sich südöstlich und südlich anschließenden Offenlandflächen und die meist gehölzbestandene Senke des Mühlenbaches mit in die Untersuchung einbezogen. Das o.g. Untersuchungsgebiet wurde nach den Vorgaben der Revierkartierungsmethoden und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005) mehrmals begangen. Die Größe des Untersuchungsgebietes (UG) nahm ca. 6,0 ha ein.

Ergebnisse

Im Ergebnis der Erfassungen aus dem Jahr 2019 konnten insgesamt **33 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Mit dem *Schwarzmilan* als überfliegende Vogelart wurde eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung festgestellt.

In der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (2014) werden für das untersuchte Gebiet folgende 7 Arten aufgeführt:

- *Feldsperling* (Kategorie 3 – gefährdet),
- *Rauchschnalze, Mehlschnalze, Haussperling, Bluthänfling, Goldammer, Rohrammer* (Kategorie V – Vorwarnliste).

Zusätzlich ist der Weißstorch in die Betrachtung einzubeziehen, da sich nördlich des Plangebietes auf einem Wohngrundstück an der Straße Am Kammerhof ein jährlich besetzter Weißstorch-Horst befindet. Während der Kartierungen wurde der Weißstorch innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

Amphibien-Erfassung

Untersuchungsraum

Innerhalb des Plangebietes sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Als einziges Oberflächengewässer kam nur der Mühlenbach in Betracht, der das Untersuchungsgebiet westlich von Süd nach Nord durchfließt. Der Bach wurde zu allen Terminen der Brutvogelerfassungen intensiv auf Nachweise von Amphibienarten abgesucht. Neben der Suche nach Alttieren erfolgte eine gezielte Suche nach Laich und Larven im weiteren Verlauf des Frühjahrs. Mit untersucht wurden zudem einige kleinere Quellaustritte, die westlich dem Mühlenbach zuflossen.

Ergebnisse

Der Graben zeigte während der Untersuchungsmonate eine durchgehende Wasserführung mit mäßigen Strömungsverhältnissen. Beruhigte Abschnitte, die für eine Ablage von Laich von Amphibienarten geeignet waren, wurden nicht vorgefunden. Ebenso wenig gelangen Nachweise von Tieren der Artengruppe weder im adulten noch juvenilen Stadium. Im Bereich der Quellzuflüsse gelangen ebenfalls keine Nachweise auf ein Amphibienvorkommen. Die Quellaustritte waren zudem stark eisenhaltig und versiegten im weiteren Verlauf des Frühjahrs.

2.2.3 Potentielle artbezogene Wirkprozesse des geplanten Vorhabens

Baubedingt:

- baubedingte Beeinträchtigung von Vogelarten bei Fäll- und Rodungsmaßnahmen
- Flächeninanspruchnahme (bspw. Lagerflächen, Baufelder)
- Lärmimmissionen (Baufahrzeuge, Baustellenbetrieb)

Anlagebedingt:

- Flächeninanspruchnahme (Verlust von Brut- und Nahrungsflächen von Vogelarten) durch die Überbauung von Flächen der ehem. Kleingartenanlage

Betriebsbedingt:

- keine

Baumbestand / Baumfällung

Der Baumbestand innerhalb des B-Plangebiets wurde durch ein Vermessungsbüro aufgemessen. Im nordöstlichen sowie insbesondere im südöstlichen Teil des Vorhabengebiets sind Fällungen bzw. Rodungen von Bäumen voraussichtlich notwendig. Es handelt sich voraussichtlich um folgende Bäume:

- 9 Obstbäume (Durchmesser 20 bis 50 cm) – Gartenbrache (ehem. Kleingartenanlage)
- 2 Birken (Durchmesser 30, 50 cm) – Gartenbrache (ehem. Kleingartenanlage)
- 9 Fichten einer Baumreihe – Gartenbrache (ehem. Kleingartenanlage)
- 4 Eschen (Durchmesser 20 cm) – nördliches Plangebiet
- 1 Weide (Stammumfang 150 cm) – nordöstliches Plangebiet

Die betreffenden Bäume wurden bei den Gebietsbegehungen hinsichtlich möglicher Habitatelemente für Brutvögel, Fledermäuse und Holzkäfer untersucht. Aufgrund des jungen Alters der Bäume konnten sich jedoch noch keine geeigneten Habitatelemente wie z.B. Höhlungen ausbilden. Die Fichtenbaumreihe bietet für einige Vogelarten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten eine Brutstätte.

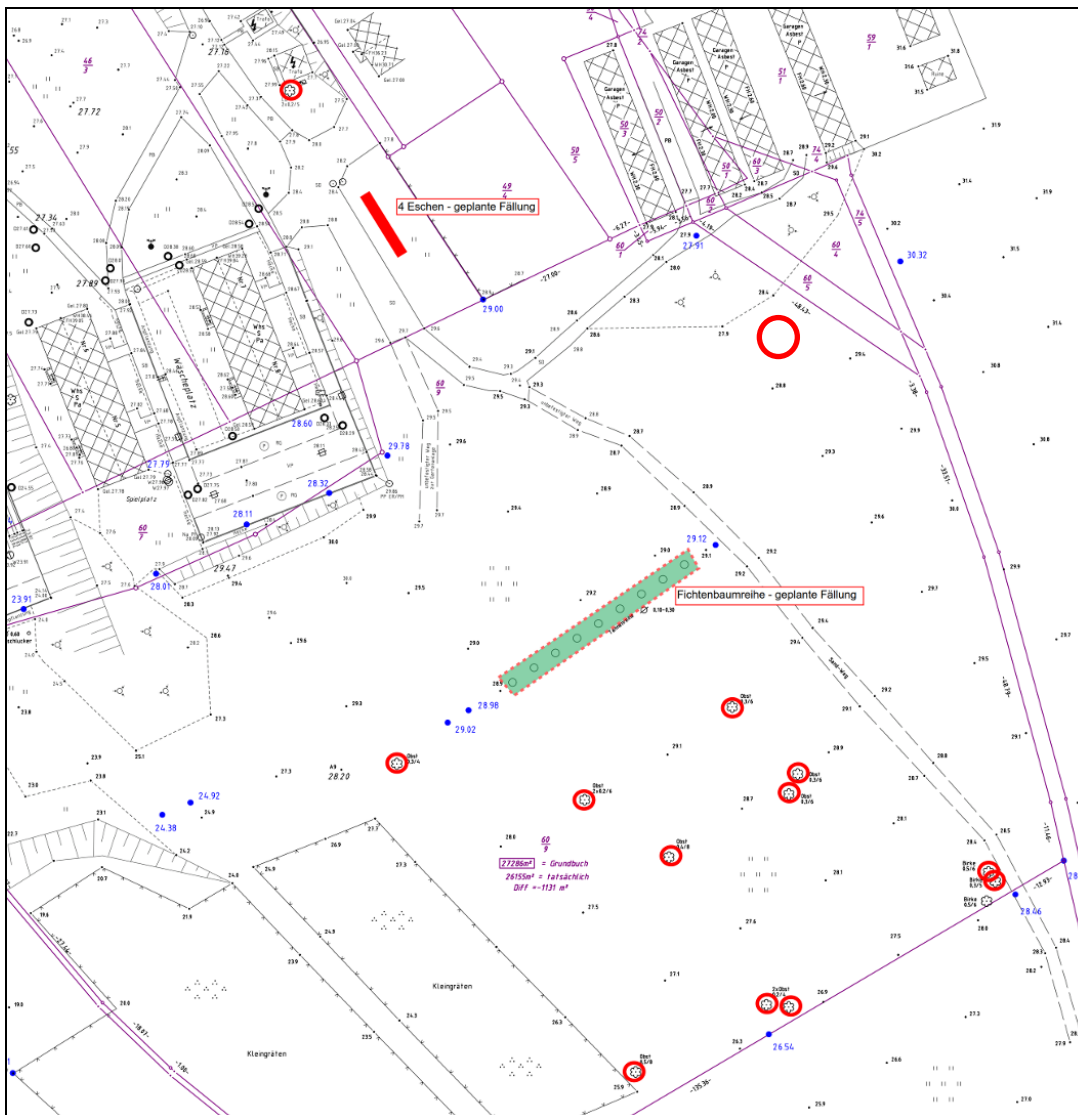


Abb. 6: Baumbestand / Baumfällung innerhalb des B-Plangebiets (Quelle: Vermessungsplan; rote Linie = voraussichtliche Fällung/Rodung)

2.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie den „Hinweisen zur Aufstellung der

naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (BStMI 2011). Das Ergebnis der Potentialabschätzung von möglichen Habitatflächen für alle in M-V vorkommenden Arten kann der Artenübersicht (siehe Anlage 1 bzw. 2) entnommen werden.

Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der relevanten Arten nach Artengruppen gegeben.

Gefäßpflanzen

Die genannten 11 (Anhang IV FFH-RL) sowie 5 Pflanzenarten (BArtSchV) wurden im B-Plangebiet nicht festgestellt bzw. sind die dort vorherrschenden Biotopbedingungen aufgrund der gegebenen Nutzungsbedingungen als Wohngebiet, Kleingarten und Intensivgrünland nicht für ein Vorkommen geeignet. Auch für die geschützte Flechtenart *Echte Lungenflechte* ist das UG nicht relevant.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Pflanzenarten bzw. der geschützten Flechtenart ist durch das Vorhaben nicht möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Wirbellose

Libellen:

Eine gesonderte Erfassung der Libellenfauna erfolgte nicht.

Als Habitatflächen im betrachteten Raum kommen nur der Mühlengraben sowie weitere Gräben in Betracht.

Vom Vorkommen kommuner Libellenarten mit Nutzung der o.g. Gewässers als Lebens- und Jagdraum ist potentiell möglich. Von einem Vorkommen der streng geschützten Libellenarten ist dagegen aufgrund der speziellen Habitatansprüche der betreffenden Arten nicht auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen, die betreffenden Gewässer werden ohnehin nicht verändert.

Käfer:

Die aufgeführten, geschützten Holz- (Heldbock, Eremit) und Wasserkäfer (Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer) besitzen keine Lebensraumbedingungen im Plangebiet Nr. 32.

Baumfällungen sind zwar im Bereich der Gartenbrache vorgesehen. Die Bäume zeigten bei der Untersuchung aufgrund der Artenausstattung sowie Strukturausprägung keine Habitatelemente für ein mögliches Vorkommen der Holzkäferarten.

Die beiden gewässergebundenen Käferarten kommen i.d.R. in größeren, schwach bis mäßig eutrophen Standgewässern vor, so dass von **keinem** Vorkommen im B-Plangebiet auszugehen ist.

Die Käferarten können durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG liegen somit nicht vor.

Tag- und Nachtfalter:

Eine spezielle Prüfung der Vorkommen erfolgte nur in Beziehung zu den Lebensraumsprüchen der Arten. Insgesamt betrachtet sind die für die Überbauung vorgesehenen, *intensiv* genutzten Siedlungs- und Grünlandflächen nicht als Lebensraum insbesondere für die beiden Feuerfalterarten anzusehen.

Auch die als artenreicher Zierrasen kartierte Fläche im zentralen Teil des Plangebiets zeigte keine entsprechenden Futterpflanzen für streng geschützte Falterarten.

Die vorhandenen Gräben werden nach eigener Begutachtung vor Ort intensiv gepflegt, so dass eine Vegetation, die potentiell für den **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) geeignet wäre, nicht zu erwarten ist. Typische Wirtspflanzen für die Raupen der Art sind *Nachtkerze* (*Oenothera spec.*), *Weidenröschen* (*Epilobium spec.*), z.T. jedoch auch *Blutweiderich* (*Lythrum salicaria*).

Bewertung:

Für den direkten Baubereich der B-Planflächen ist nicht mit einem Vorkommen der Arten zu rechnen, so dass hier auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Weichtiere / Mollusken:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder bekannte Vorkommen noch geeignete Habitate von zu berücksichtigenden Weichtierarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Fische

Das B-Plangebiet mit seinen Bauflächen bietet keine geeigneten Habitate für streng geschützte Arten der Fischfauna. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Amphibien

Im Kartenportal M-V mit Datenlage bis 2017 werden für das direkte Vorhabengebiet einschließlich des betrachteten Untersuchungsgebiets keine Daten angegeben.

Bei den Kartierungen im Frühjahr 2019 im Bereich des Mühlengrabens konnten keine Tiere der Artengruppen festgestellt werden.

Das B-Plangebiet mit seinen Bauflächen bietet keine geeigneten Habitate für streng geschützte Arten der Amphibienfauna. Auch potentielle Winterhabitate werden nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Reptilien

Zu Beginn der Untersuchungen wurden sämtlich Flächen des B-Plangebiets hinsichtlich einer möglichen Eignung als Lebensraum insbesondere der streng geschützten *Zauneidechse* abgesucht. Der Großteil konnte aufgrund der anthropogenen Nutzungseinflüsse wie Siedlungs-, Stell-, und Verkehrsflächen sofort ausgeschlossen werden. Auch die Kleingartenflächen stellen aufgrund der intensiven Nutzungsweise

sowie fehlender Strukturen keine Lebensräume für die Art dar. Näher in Augenschein genommen wurden die zentral auf dem Hügel gelegenen Grünflächen mit nördlichem Gehölzgürtel. Die Habitatqualität wurde jedoch auch hier negativ aus folgenden Gründen bewertet:

- Grünland, stark verfilzt oder abschnittsweise auch intensiv gemäht
- Keine vertikalen Strukturen, nördliche Böschung nordexponiert
- Keine geeigneten Habitate wie Tagesverstecke, Flächen zur Eiablage o.ä. vorhanden. Auch geeignete Kleinsäugerbaue wurden nicht festgestellt.

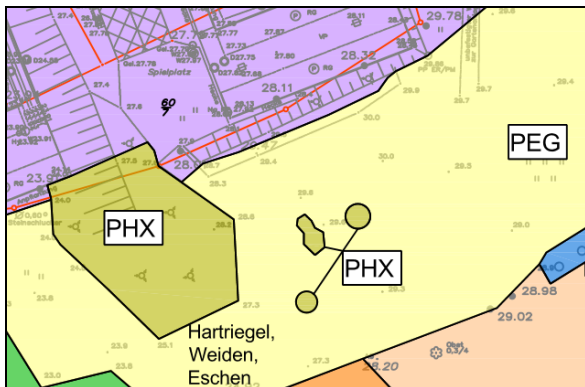


Abb. 7: Näher untersuchte Habitatfläche; ohne Eignung (Biotopkarte SRP)

Bewertung:

In Ermangelung von geeigneten, vegetationsfreien, grabbaren Eiablageflächen sowie weiterer artspezifisch erforderlicher Strukturen kann ein Vorkommen der *Zauneidechse* bzw. weiterer streng geschützter Reptilienarten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Säugetiere

Fledermäuse

Baumbestand, geplante Fällung:

Potentiell relevante Fällbäume gemäß wurden hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Quartierflächen für Winterquartiere, Wochenstuben oder Balz- und Zwischenquartiere untersucht.

An den betreffenden Bäumen konnten keine entsprechend geeigneten Habitatflächen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Gebäudebestand Kleingartenanlage:

Im Bereich der als Allgemeine Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 ausgewiesenen Kleingartenflächen wurden zu Beginn des Untersuchungsjahres und weiter fortlaufend die bestehenden Lauben sowie Wohnwagen zurückgebaut. Eine Kontrolle auf

eine mögliche Quartiereignung war somit nur noch sehr eingeschränkt möglich. Einzelne Lauben wurden jedoch von außen näher in Augenschein genommen.

Bewertung:

Aufgrund fehlender Frostfreiheit z.B. in den Gartenlauben kann ein Quartierpotential für überwinterte Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Die wenigen Lauben, die noch von außen angeschaut werden konnten, zeigten nur ein geringes Quartierpotential als Sommerquartier und / oder Zwischenhangplatz. Größere Ansammlungen von siedlungsgeprägten Arten werden demnach nicht erwartet. Aufenthaltsorte für einzelne Tiere können jedoch auch nicht ganz ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, das verloren gehende Quartierpotential für Sommerlebensräume von Fledermausarten im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung durch ein benachbartes Aufhängen von geeigneten Fledermauskästen zu kompensieren.

Bei Umsetzung der Maßnahme liegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vor.

Biber, Fischotter und Haselmaus

Habitatenelemente für den **Biber** bzw. genutzte Strukturen wurden im B-Plangebiet nicht registriert und sind auch im Kartenportal M-V für das betreffende Gebiet nicht enthalten.

Der bewegungsaktive **Fischotter** kann potentiell im Bereich der westlichen Mühlengrabenniederung / Gräben einen Verbindungskorridor nutzen. Nähere Hinweise darauf gelangen aber nicht. Im Kartenportal besteht eine negative Datenlage für das MTB 2037-1.

Die Wohnbauflächen des B-Plangebiets können als Lebensraum / Wanderkorridor ausgeschlossen werden.

Da durch das Vorhaben somit keine Habitatflächen der Art beeinträchtigt werden oder eine Barriere errichtet wird, ist nicht mit einer Beeinträchtigung oder Einschränkung der Bewegungsfreiheit zu rechnen.

Für die **Haselmaus** fehlen geeignete Waldbereiche (strauchbestanden) im Umfeld des Eingriffsbereiches der B-Planflächen.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten sowie weiteren Säugetierarten sind aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie der momentan vorhandenen intensiven Nutzungsweise nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß den Kartierergebnissen sowie der Artenaufstellung werden folgende heimische Vogelarten durch das Vorhaben bau- und / oder anlagenbedingt beeinträchtigt. Betriebsbedingt negative Wirkungen werden aufgrund des kommunen Artenspektrums nicht erwartet.

Der Fokus liegt auf den geplanten Wohnbauflächen 4.1 und 4.2 mit Flächen der Gartenbrache, da die übrigen Sondergebietsflächen bereits bebaut oder anderweitig anthropogen vorgeprägt sind. Auf die gebäudebrütenden Arten der WA 2.1 und 2.2 wird separat eingegangen.

Vogelarten der WA 4.1 und WA 4.2

Im Bereich der jetzigen Gartenbrache mit Resten von Lauben sowie der Fichtenbaumreihe mit einzelnen Gebüschten wurden folgende Vogelarten nachgewiesen:

Türkentaube, 2x Heckenbraunelle, Haussperling, Blaumeise, Amsel, Bluthänfling, Rotkehlchen, Grünfink, Stieglitz

Für diese Arten werden nachfolgend dargestellte Artenschutzmaßnahmen notwendig.

Arten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten

Türkentaube, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling

Vorkommen: Die insgesamt als ungefährdet und häufig anzusehenden Arten brüten im Bereich der Gehölzbeständen ehemaligen Gartenflächen. Den betreffenden Vogelarten ist gemein, dass ihre Niststätte nach der Brutperiode ihren Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verliert, da die Brutplätze jedes Jahr neu gewählt werden.

Durch die Überbauung mit Wohnbauflächen gehen zwar die jetzigen Brutplätze verloren. Angrenzend sind jedoch Heckenstreifen vorgesehen, die zumindest für *Heckenbraunelle, Rotkehlchen* und *Amsel* kurz- bis mittelfristig zu einem Ersatz der Brutplätze führen werden. Die Heckenstrukturen sind mit gebietsheimischen Gehölzen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Für *Türkentaube, Grünfink, Stieglitz* und *Bluthänfling* wird aufgrund der verbleibenden günstigen Habitatsituation im westlichen Kleingarten und daran angrenzend erwartet, dass die Reviere sich dort ansiedeln werden.

Baubedingte Wirkung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung anzuwenden. Demnach ist die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Anlagen- / betriebsbedingte Wirkung: Wie bereits beschrieben, erlischt der Schutz der Niststätten nach Beendigung der Brutzeit. Wird die notwendige Vegetationsbeseitigung außerhalb der artspezifischen Brutzeiten durchgeführt, ist nicht von einer Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

CEF- / FCS-Maßnahme: nicht erforderlich.

Arten mit geschützten, festen Niststätten

Haussperling, Blaumeise

Vorkommen: durch beide Arten wurden vermutlich verbleibende Lauben als Brut- und Lebensstätte genutzt (geplante Baugebiet 4.1, 4.2).

Baubedingte Wirkung:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung anzuwenden. Folgende Brutzeit ist für die Arten zu beachten (LUNG 2016):

Haussperling E 03 – A 09

Blaumeise M 03 – A 08

Durch die Beschränkung der Bauzeit von Abrissmaßnahmen und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum 15.09. bis 15.03. eines jeden Jahres sind die beiden Arten ausreichend geschützt.

Anlagen- / betriebsbedingte Wirkung:

Blaumeise: Die Beseitigung von Lauben und / oder Nistkästen in den Baufeldern führt zwar zum Verlust des Brutplatzes, jedoch fällt eine Beseitigung von einzelnen Fortpflanzungsstätten nicht unter den Verbotstatbestand, da das betreffende Brutpaar i.d.R. auf angrenzende Strukturen ausweicht.

Haussperling: aufgrund der Eintragung in die Rote Liste M-V unter der Kategorie Vorwarnliste wird eine CEF-Maßnahme für erforderlich gehalten.

CEF-Maßnahme: bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte innerhalb geeigneter Strukturen des B-Plangebiets.

Gebäudebrütende Vogelarten der WA 2.1 und WA 2.2

Im Bereich der bestehenden Wohngebäude konnten die Arten *Haussperling* und *Mauersegler* festgestellt werden.

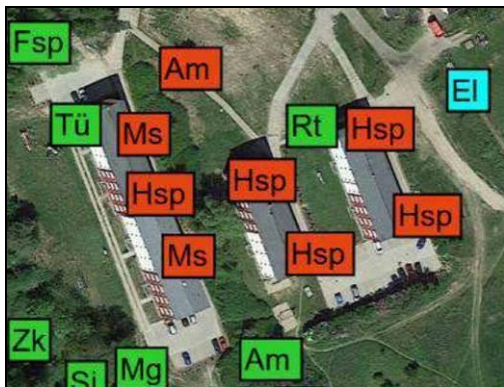


Abb. 8: Ausschnitt Brutvogelkarte (AFB 2020)
– Lage von Brutplätzen von Gebäudebrütern

Bewertung:

Eine Beseitigung der Gebäude ist nicht vorgesehen. Sind dennoch ein Abriss oder Umbaumaßnahmen geplant, ist eine Bauzeitenregelung anzuwenden. Innerhalb der artspezifischen Brutzeit (*Haussperling*: E 03 – A 09; *Mauersegler*: E 04 – E 09) sind die o.g. Arbeiten unzulässig.

Werden die Fortpflanzungsstätten dauerhaft beseitigt, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form des vorgezogenen Anbringens von Ersatzniststätten vorzusehen. Je betroffenen Brutpaar sind 2 Nistkästen an geeigneten Strukturen im Umfeld des Verlustes anzubringen.

Nahrungsflächen Weißstorch

Das bei der Biotopkartierung erfasste Grünland (GIM) ist als potentielle Nahrungsfläche der im Umfeld brütenden Weißstörche anzusehen. Das Grünland mit einer Größe von rund 5.000 m² soll durch das Vorhaben vollständig überplant werden. Um den Verlust auszugleichen, sind die Nahrungsflächen im Umkreis von 2 km im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der Ausgleich muss durch die Neuanlage von Nahrungsflächen und einer an die Art angepassten Bewirtschaftung erfolgen.

Die Neuanlage von Nahrungsflächen ist auf bisher nicht geeigneten Flächen, wie Acker, versiegelte Flächen oder verlandete Gewässer zu realisieren. Herzustellende Biotoptypen, die sich als Nahrungsfläche eignen, sind Frischgrünland auf Mineralstandorten (außer GMA), Feucht- und Nassgrünland und Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte.

2.2.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzmaßnahmen Brutvögel

1. Haussperling

Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Folgendes Revier bzw. folgender Brutplatz geht bei Umsetzung des Vorhabens verloren.

- 1 Rev. / Brutplatz Baugebiet WA 4.2

Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatzniststätte

Typ: Nistkasten Sperlinge SPMQ (Fa. Hasselfeldt GmbH oder gleichwertig)

Anzahl: 1 Stück (Koloniehaus für 3 BP)

Anbringort: verbleibende Gebäude des B-Plangebietes; Aufhänghöhe 2 m aufwärts

Zeitpunkt: Anbringen vor erfolgter Beseitigung des jetzigen Brutstandorts; bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatzniststätte bis Ende März angebracht werden.

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

2. Brutvögel - Gebäudebrüter

Werden die Fortpflanzungsstätten von *Mauersegler* und *Haussperling* in WA 2.1. und WA 2.2 dauerhaft beseitigt, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form des vorgezogenen Anbringens von artspezifischen Ersatzniststätten vorzusehen. Je betroffenen Brutpaar sind 2 Nistkästen an geeigneten Strukturen im Umfeld des Verlustes anzubringen.

3. Brutvögel – Ersatznahrungsfläche Weißstorch

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Nahrungsflächen des Weißstorches im Plangebiet, soll eine etwa 1,3 km vom Horst entfernte Ackerfläche in eine extensive

Mähwiese nach den Maßgaben der Maßnahme 2.31 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) umgewandelt werden. Die Fläche befindet sich innerhalb folgender Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Satow: 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw.

Als Pflegeregime wird eine Mahd ab 1. Juli vorgegeben. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 11.000 m² und grenzt an ein im Acker liegendes Kleingewässer an. Nördlich der Fläche ist eine Erstaufforstung (im Zshg. mit B-Plan Nr. 34) geplant. Für den Weißstorch ist nur der östliche Teil als Nahrungsfläche funktionsfähig, da der er eher Offenlandflächen für die Nahrungssuche aufsucht. Die Saumflächen am nördlichen Rand des Kleingewässers werden von daher für den artenschutzrechtlichen Ausgleich nicht mit einbezogen. Ebenso wird ein Abstand zum Wald (15 m) berücksichtigt. Im östlichen Teil verbleibt jedoch eine Fläche von 10.000 m², die für den Ausgleich ausreichend bemessen ist (in der nachfolgenden Abbildung grün dargestellt). Weitere Maßgaben zur Umsetzung der Maßnahme siehe Kap. 3.4.



Abb. 9: Ersatznahrungsfläche für den Weißstorch, Luftbild mit eigener Bearbeitung Luftbild© GeoBasis DE/M-V 2022

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse

Verlust von potentiellen Quartierstandorten innerhalb von überbauten Kleingärten

FCS-Maßnahme 1: Montage von 5 Fledermauskästen

Tabelle 3: FCS-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Gebäuden

Kastentyp (Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig)	Art des Kastens / Begünstigte Arten / Maße / Gewicht	Anzahl
Fledermaus-Großraumhöhle	Wochenstubenquartier u.a. Große Abendsegler, Fransefledermaus, Braunes Langohr B 24cm, H 36cm, T 18cm / 8 kg	2
Fledermaus-Spaltenkasten	Spaltensommerquartier zum Schutz von z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhhautfledermaus H 40 cm, B 28 cm, T 8 cm / 7 kg	3
		5

Anzahl: 5 Stück

Anbringort: an geeigneten Gebäuden innerhalb des B-Plangebiets, südliche Giebelseite (z.B. WA 2.1 / 2.2)

Zeitpunkt: mit Beginn der Baumaßnahme

Nachweis: Die angebrachten Kästen sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V/M 1 Bauzeitenregelung Gebüschbrüter

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach ist die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Bei Einhaltung dieser Vorgabe ist aufgrund des kommunen Artenspektrums keine weitere Beschränkung für gehölzbrütende Arten notwendig.

V/M 2 Bauzeitenregelung Gebäudebrüter

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach sind Abrissmaßnahmen und Umbaumaßnahmen im Bereich von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten nur im Zeitraum 15.09. bis 15.03. eines jeden Jahres zulässig.

2.3 Schutzgut „Boden“

2.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

2.3.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten und die Ergebnisse aus der geotechnischen Untersuchung genutzt.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich am Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

2.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung



Die Bodenfunktionskarte aus dem GeoPortal-MV im Maßstab 1:50.000 weist für das gesamte Plangebiet sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme aus.

Abb. 10: Bodenfunktionskarte im Plangebiet (blau) mit Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020

Die Bodenschätzung (siehe nachfolgende Abbildung) weist für den zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes sandigen Lehm (sL) aus. Im Westen und Südwesten ist stark lehmiger Sand (SL) und im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser ist lehmiger Sand (IS) verzeichnet. Die Ertragsfähigkeit wird mit mittel bis gering (3 bis 4) bewertet. Als Entstehungsform wird das Diluvium (D) angegeben; also die Entstehung in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen. Die Grünlandgrundzahl für den landwirtschaftlich genutzten Bereich des Plangebietes liegt bei 47. Dies entspricht einer mittleren Wertigkeit.



Abb. 11: Bodenfunktionsbewertung des Plangebietes (GeoDaten-Portal M-V):
Schutzwürdigkeit: rot=geringe, orange=allgemeine, gelb=erhöhte, hellgrün=hohe, dunkelgrün= höchste; einschließlich Darstellung Bodenschätzung

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurden 14 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von max. 5,0 m niedergebracht. Die Sondierungen wurden im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes, wo auch der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegen wird, durchgeführt.

Die angetroffenen Bodenverhältnisse sind relativ heterogen. In der ersten Schicht wurden in der Stärke variierende Mutterbodenschichten bzw. -auffüllungen angetroffen. Danach folgen in der zweiten Schicht Auffüllungen aus Sanden und Schluffen. Im südlichen und nordwestlichen Bereich sind teilweise 2 m mächtige Auffüllungen zu verzeichnen. Das trifft auch für die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten zu. In der dritten Schicht wurden gewachsene Böden ermittelt – sowohl Sande als auch Geschiebelehm und -mergel. Die Mächtigkeit der Sandbänder nimmt nach Süden hin zu.

Aufgrund der teilweise mächtigen Auffüllungen besteht eine erhöhte anthropogene Vorbelastung des Bodens. Die Einschätzungen der Bodenarten decken sich somit mit den Angaben aus den Bodenfunktionskarten und der Bodenschätzung.

Folgende Werte sind für den Boden im Plangebiet ausgewiesen (Es werden Wertstufen von 1 bis 5 vergeben; 1 = geringste Bewertung und 5 = höchste Bewertung):

Rot: „geringe Schutzwürdigkeit“ – umfasst Wohnblöcke und nördlich gelegene Freiflächen

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
Extreme Standortbedingung: 2

Naturgemäßer Bodenzustand: 1
Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 5 = geringe Schutzwürdigkeit

Gelb: „erhöhte Schutzwürdigkeit“ – umfasst die Grünland- und Brachfläche sowie Freiflächen im nördlichen Bereich

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
 Extreme Standortbedingung: 2
 Naturgemäßer Bodenzustand: 3
Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 3 = erhöhte Schutzwürdigkeit

Hellgrün: „hohe Schutzwürdigkeit“ – umfasst die südwestlich gelegenen Kleingärten und westliche Freiflächen angrenzend zum Mühlenbach

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
 Extreme Standortbedingung: 5
 Naturgemäßer Bodenzustand: 3
Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 2 = hohe Schutzwürdigkeit

Dunkelgrün: „Höchste Schutzwürdigkeit“ – umfasst Gehölzbereiche am Mühlenbach, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
 Extreme Standortbedingung: 5
 Naturgemäßer Bodenzustand: 4
Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 1 = höchste Schutzwürdigkeit

An vorbelasteten Standorten werden in der Bodenfunktionsbewertung Böden mit geringer bis erhöhter Schutzwürdigkeit festgestellt, mit Ausnahme des Kleingartenbereichs. Bereiche mit einer hohen oder der höchsten Schutzwürdigkeit des Bodens liegen innerhalb von künftigen Grünflächen bzw. innerhalb der Erweiterung der Dauerkleingärten.

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Wirkungspfad Boden – Mensch: Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden aus den Auffüllungen im nördlichen Bereich Proben entnommen und in einem Umweltlabor untersucht. Dabei wurden keine für die menschliche Gesundheit bedenklichen Werte ermittelt. Der Boden im Plangebiet ist somit als geeignete Lebensgrundlage des Menschen anzusehen.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Mehr als die Hälfte des Bodens im Plangebiet ist anthropogen durch Bebauung, Gartennutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier hat der Boden als Lebensraum eine geringe bis mittlere Bedeutung. Alle weiteren Bereiche sind mit heimischen und nichtheimischen Gehölzen bestanden oder mit Wiesenvegetation bewachsen. Hier wird eine mittlere bis hohe Bedeutung des Bodens als Lebensraum abgeleitet.
	Lebensraum für Bodenorganismen	Als Lebensraum für Bodenorganismen: - haben die naturnahen und mit Gehölzen bewachsenen Flächen eine hohe Bedeutung. - haben versiegelte und verdichtete Bereiche keine oder nur eine geringe Bedeutung.

		- hat der Boden unter dem Intensivgrünland eine mittlere Bedeutung.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Durch die anstehenden bindigen Böden ist Niederschlagswasser im nördlichen Bereich kaum versickerungsfähig. Dies ist eher im südlichen Plangebiet möglich. Die eingelagerten Sandbänder transportieren Schichtenwasser. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt gemäß Geodaten-Portal M-V 100-150 mm pro Jahr. Laut hydrogeologischer Übersichtskarte hat der obere Grundwasserleiter eine mittlere Geschüttheit. Es wird eine mittlere Bedeutung des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt abgeleitet.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Gemäß Bodenfunktionsbewertung weist der Boden eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Detaillierte Analysen zum Nährstoffhaushalt wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht durchgeführt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Es wurde ausschließlich mineralischer Boden bei den geotechnischen Untersuchungen angetroffen bzw. laut Übersichtskarten ermittelt. Damit ist auch die Speicherkapazität für Kohlenstoff vergleichsweise gering. Der Boden im Plangebiet hat somit keine besondere Bedeutung als Kohlenstoffspeicher.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Es sind sowohl bindige als auch durchlässige Bodenschichten anzutreffen, so dass der Boden auch als Filter- bzw. Puffermedium für die Grundwasserneubildung bedeutsam ist. Im Bereich der stark bindigen Schichten ist diese Bedeutung eher gering. Es wird eine mittlere Bedeutung als Filter- und Puffermedium abgeleitet.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Im Bereich der bindigen Bodenschichten ist das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, also die Fähigkeit des Bodens, Stoffe zu binden oder chemisch umzuwandeln, als hoch einzustufen.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		Es sind keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope, Pedogenesen oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

2.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Bodenabtrag und Bodenauftrag

Da das Gelände des Plangebietes starke Höhenunterschiede aufweist, sind Geländeangleichungen durch Bodenauf- oder -abtrag zu erwarten.

Da Auffüllungen von höheren Mächtigkeiten in den oberen Schichten anstehen, ist hier eine hohe Vorbelastung des Bodens zu verzeichnen. Als dementsprechend gering wäre der Eingriff durch Bodenauf- und -abtrag einzustufen.

Versiegelung

Durch das Vorhaben wird in den Wohngebieten und Verkehrsflächen Boden versiegelt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind zusätzliche Versiegelungen durch die Erweiterung der Gärten nach Norden zu erwarten. In diesen neuen Versiegelungsbereichen verliert der Boden unwiederbringlich sämtliche Teilfunktionen, mit Ausnahme der Schutzfunktion gegenüber Grundwasser. Versiegelung erfolgt in Bodenfunktionsbereichen mit einer geringen bis erhöhten Bedeutung. Insgesamt wird der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Da nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der Freiflächen die baubedingte Verdichtung zurückgenommen wird, ist hierbei nur von einer temporären Beeinträchtigung auszugehen.

Stoffeinträge

Im Bereich der Verkehrsflächen, auch innerhalb der Wohngebiete, ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Im Straßenraum wird eine Anlage zur Regenentwässerung integriert. Auf diese Weise wird eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen reduziert.

Grundwasserstandsänderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Grundwasserstandsänderungen zu erwarten.

2.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand des Bodens, wie unter 2.3.3 beschrieben, würde erhalten werden.

2.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Boden:

Reduzierung von Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Aufgrund der Wahl eines zum Großteil vorbelasteten Standortes wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- Es werden Grünflächen festgesetzt, die auch im Bestand schon Grünflächen darstellen. Eine Bebauung ist, mit Ausnahme der Gärten, in diesen Bereichen nicht vorgesehen. Hier wird die Bebauung durch die Festsetzung auf ein Minimum beschränkt.
- Es werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, wodurch der Versiegelungsgrad reguliert wird.
- Festsetzung 7.7: Im Vorgartenbereich dürfen Böden nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden.

Vermeidung von Stoffeinträgen

- /

Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung

- Festsetzung 5.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im westlichen Plangebiet, die sich teilweise mit den Böden der höchsten Schutzwürdigkeit überschneiden. Dadurch ist gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Böden durch Versiegelung, Verdichtung, Bodenauf- oder Bodenabtrag nicht möglich.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in den Boden wird multifunktional anhand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilanziert und ausgeglichen (siehe Kapitel 3.3 und 3.4). Der wesentliche Teil des bilanzierten Eingriffs wird durch eine Wiedervernässungsmaßnahme einer Wiese auf einem Niedermoorstandort im Norden der Ortslage ausgeglichen.

2.4 Schutzgut „Fläche“

Bestand

Das Plangebiet umfasst teilweise bebaute Flächen innerhalb der Ortslage, aber auch unbebaute Flächen am Rande der Siedlungslage werden einbezogen (Grünland).

Planung und Bewertung

Für eine Bebauung werden Flächen bestimmt, die teilweise schon durch eine ehemalige Bebauung vorbelastet sind (eheml. Kleingärten; zurzeit Brache) und die Freiflächen des bestehenden Wohngebietes darstellen (nördliches Plangebiet). Die landwirtschaftlichen Flächen, die am Rand einbezogen werden, haben vergleichsweise eine geringe Größe. Es wird kein landschaftlicher Freiraum zerschnitten. Die Erheblichkeit dieses Eingriffs in vorbelastete Fläche innerhalb der Siedlungslage wird als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Bestand

Entsprechend der Klimazonengliederung wird die Region Mittleres Mecklenburg überwiegend durch ozeanische Einflüsse geprägt, die von Norden nach Süden abnehmen. Klimatisch gehört das Gebiet südlich der „Kühlung“ zum Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp.

Innerhalb der insgesamt niederschlagsreicheren Region Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Plangebiet innerhalb des niederschlagsbegünstigten Gebietes zwischen der „Kühlung“ und dem Neuklostersee.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Durchschnitt der Region. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus.

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine größeren Gewerbe- oder Industriebetriebe oder ein besonders hohes Verkehrsaufkommen bekannt. Erhöhte Schadstoffwerte in der Luft können ausgeschlossen werden.

Planung und Bewertung

Durch die Bebauung kann es zu einer lokalen Erwärmung kommen, die jedoch durch die geplanten Gartengestaltung voraussichtlich ausgeglichen wird. Diese kleinklimatischen Effekte üben auf die lokalen Klimaverhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss aus. Die festgesetzten Anpflanzungen minimieren mögliche negative Einflüsse.

Auch durch die künftige Wohnnutzung ist nicht mit einer Zunahme von Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut „Wasser“

2.6.1 Grundwasser

Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Schutzzone III der Grundwasserfassung Warnow-Rostock und in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung Satow. Der Grundwasserkörper in diesem Bereich ist nach EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig und wird mit der Kennzeichnung WP_WA_8_16 geführt.

Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte werden eine mittlere Grundwasserüberdeckung und artesischen Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet angegeben. Für die Grundwasserneubildung hat der Plangelungsbereich eine mittlere Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Siedlungsnutzung ist der Natürlichkeitsgrad des Grundwassers von eher geringer Bedeutung.

Planung

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der artesischen Grundwasserverhältnisse ist bei der Bauausführung ein entsprechender Abstand zum Grundwasserleiter zu gewährleisten. Positiv zu werten ist, dass anfallendes Niederschlagswasser aufgefangen und vorgereinigt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (Einleitung in den Mühlenbach).

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht ausgelöst (siehe auch 2.3; Boden im Zusammenhang mit Grundwasser).

2.6.2 Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Am Rande des Plangebietes fließt unterhalb der Böschung der Mühlenbach. Gemäß GLRP MM/Ro weicht die Strukturgüte vom natürlichen Referenzzustand in diesem Abschnitt stark ab. Der Mühlenbach ist Zufluss der Tessenitz und wird im GLRP als von hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (siehe 1.2).

Der angrenzende Abschnitt des Mühlenbaches ist der EU-Wasserrahmenrichtlinien berichtspflichtige Wasserkörper WABE 1001.

Planung

Der Planungsschwerpunkt liegt auf dem östlichen Teil des Plangebietes. Planbereiche, die an den Mühlenbach angrenzen, werden lediglich in ihrem Bestand gesichert. Die Einleitung von anfallendem Regenwasser in den Mühlenbach ist mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Stoffeinträge und Beeinträchtigungen der Sohle sind durch entsprechende Anlagen zu vermeiden.

Nördlich oberhalb der zukünftigen Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, befindet sich die Messstelle SMB2.

Nach den Messwerten des Satower Mühlbachs; Wasserkörper WABE-1000 (Bestandsaufnahme 2019, durchgeführt durch das StALU Mittleres Mecklenburg) liegt die Phosphorbelastung an der Messstelle SMB2 im Bereich der Orientierungswerte an Gesamtposphor mg/l. Die bisher durchgeführte Einleitung aus den bereits bestehenden Wohngebieten beeinflusst demnach diese Werte nicht.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung demnach auch nicht zu erwarten.

Durch die zusätzliche Einleitung von anfallendem Regenwasser aus dem Plangebiet wird keine Beeinflussung der Maßnahmen aus der Maßnahmentabelle nach dem StALU Mittleres Mecklenburg für die Durchsetzung der WRRL (M19 Gewässerent-

wicklungskorridor mit lebensraumtypischer Ufervegetation) für den Wasserkörper erwartet. Weitere Maßnahmen für die Verbesserung des Wasserkörpers sollen im Rahmen der WRRL weiter südlich der geplanten Einleitungsstelle durchgeführt werden, um eine Gesamtverbesserung des Mühlenbaches zu erzielen. Die Maßnahme zur Verbesserung der Reinigungsleistungen der eingeleiteten Abwässer aus der Kläranlage Satow wird nicht durch das Einleiten des Regenwassers aus dem Plangebiet beeinflusst. Zusätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufgefangen und vorgereinigt dem Mühlenbach wieder zugeführt werden, was positiv gewertet werden kann und hier die Maßnahmen der WRRL zusätzlich unterstützen kann. Ebenso werden die uferbegleitenden Gehölze, die auch als Puffer fungieren, zum Erhalt festgesetzt.

Das Verschlechterungsverbot der Wasserrahmenrichtlinie wird somit durch das Vorhaben nicht berührt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Gewässer im Plangebiet bzw. in der Umgebung werden nicht ausgelöst.

2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Bestand, Planung und Bewertung

Ein Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend ist nicht bekannt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Bestand

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft bei Bölkow“ (gem. Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V) und besitzt demnach nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Das Plangebiet hat für die landschaftsgebundene Naherholung keine Bedeutung aufgrund der Prägung durch die Kleingartenanlage und das Wohngebiet. Zudem sind keine Feld- oder Landwege vorhanden.

Wie unter 1. beschrieben, hat das Plangebiet im Vergleich zur südlichen und westlichen Umgebung eine erhöhte Lage.

Planung und Bewertung

Grundsätzlich hat das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Planvorhaben wird ein stark vorgeprägtes Gebiet genutzt.

Infolge der Geländemorphologie und geplanten Bebauung ist zu erwarten, dass die neue Bebauung vor allem des Allgemeinen Wohngebietes WA 4.1 von Süden und Westen hergesehen, eine exponierte Lage hat. Westlich des WA 4.1 befinden sich Kleingärten und Gehölze, die den Blick verschatten. Südlich des Plangebietes befinden sich keine Wanderwege, Verkehrswege oder Ortslagen mit einer Sichtachse zum Plangebiet, so dass hier eine Beeinträchtigung des wahrnehmbaren Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzung einer zweireihigen Hecke am östlichen und südlichen Plangebietsrand trägt zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebietes bei.

2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

In der vorliegenden Planung konzentriert sich die ausgewiesene städtebauliche Entwicklung auf einen Bereich, der bereits durch ein Wohngebiet und Kleingärten vorgeprägt ist. Nur in einem vergleichsweise geringen Maße werden landwirtschaftliche Fläche einbezogen. Sensible Bereiche am Mühlenbach werden in ihrem Bestand belassen. Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

Planung und Bewertung

Da vor allem Eingriffe in überwiegend vorbelastete Bereiche erfolgen, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit einer eher geringen Erheblichkeit bewertet. Mit Ausnahme des Feldgehölzes werden sensible Bereiche des Plangebietes von der geplanten städtebaulichen Entwicklung ausgenommen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter Boden und Wasser wurden erläutert (siehe 2.3 und 2.6).

Insgesamt ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.10 Störfälle

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

2.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird die Einstufung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend wiedergegeben.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Luft und Klima	Gering
Wasser	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine
Landschaftsbild	Mittel

Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen Gering

2.12 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Das Plangebiet würde in seinem Bestand und seiner Nutzung bestehen bleiben. Die ermittelte Lebensraumfunktion von Teilbereichen des Plangebietes würde erhalten werden.

2.13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden nicht in Erwägung gezogen. Es werden zum Großteil vorgeprägte und brachliegende Siedlungsflächen in Anspruch genommen, wodurch negative Umweltauswirkungen überwiegend vermieden werden können. Flächen mit einer ähnlichen Vorbelastung stehen in der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

3. Eingriffsregelung

3.1 Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage der Eingriffsregelung ist der § 14 BNatSchG:

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) genutzt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden

Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Das Plangebiet wird im Westen durch den Lauf des Mühlenbachs begrenzt. Hier wachsen uferbegleitend auf der Böschung Weiden und Hainbuchen. Teilweise ragen die Kronen in den Bereich des Plangebietes hinein, dessen Bestand nicht verändert wird. Durch Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzes können anlagenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im Osten wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Intensivgrünland in das Plangebiet einbezogen.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Südlich zwischen den Kleingärten und des Grünlands wächst als Brachsäum ruderale Staudenflur. Sie ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes sind größere Siedlungsgehölze vorhanden, die zwischen den uferbegleitenden Gehölzen (VSZ) und dem Neubaugebiet (OGP) wachsen. Hier sind vorwiegend Weiden vorhanden. Im nördlichen Plangebiet steht eine kleine Gruppe von Hänge-Birken. Die genannten Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Westen wächst eine kurze Reihe von mehrstämmigen Eschen und Ahorn mit Stammumfängen von 50 cm. Sie werden zugunsten des künftigen WA 3 gerodet.



Abb. 12: Siedlungsgehölz westlich des Neubaugebietes

13.1.2 *Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)*

Am nördlichen Rand der dörflichen Brachfläche bzw. ehemaligen Kleingartenanlage (OBD) steht eine dicht gepflanzte Fichtenreihe. Die Fichten (*Picea abies*) weisen Stammumfänge von unter 1,0 m auf. Die Planung macht eine vollständige Beseitigung dieses Gehölzes erforderlich.

13.2.1 *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)*

Das größte zusammenhängende Gebüsch liegt südlich des bestehenden Neubaugebietes (OGP). Das Gebüsch erstreckt sich über eine steile Böschung und besteht aus Hartriegel, Weiden und jungen Eschenausschlägen. Das Gebüsch steht in der künftigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. In diesem Bereich besteht somit die Option, Gärten anzulegen. Da etwa ein Drittel des Gebüsches an einer sehr steilen Böschung wächst, ist davon auszugehen, dass dieser Teil – auch als Abgrenzung zum Neubaugebiet (OGP) – erhalten bleibt. Daher werden nur zwei Drittel des Gehölzes für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht.

Im östlichen Plangebiet wächst zwischen den angrenzenden Garagen und dem Grünland Brombeergebüsch. Es handelt sich nicht um ein Feldgehölz, da das Gebüsch nur von zwei Seiten von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben ist und in einem deutlichen Zusammenhang mit den Garagen und den anderen angrenzenden Siedlungsflächen steht.

Im nordöstlichen Plangebiet steht ein Siedlungsgebüsch aus Kiefern, Eschen und Weiden. Es hat sich im Bereich des bestehenden Trafohäuschens ausgebreitet.



Abb. 13: Siedlungsgebüsch südlich des Neubaugebietes

13.3.1 *Artenreicher Zierrasen (PEG)*

Der Zierrasen nimmt den Bereich zwischen den ehemaligen Kleingärten (OBD) und dem Neubaugebiet (OGP) ein. Dieser Biotoptyp wird vollständig überplant.

13.7.2 *Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)*

Die Kleingartenanlage nimmt den südwestlichen Bereich des Plangebietes ein und wird durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ im Bestand gesichert.

14.3.1 *Neubaugebiet in Plattenbauweise (OGP)*

Das nördliche Plangebiet ist überwiegend von den drei Wohnhäusern in Plattenbauweise sowie den dazugehörigen Freiflächen (KfZ-Stellplätze, Spielplatz, Wäscheplatz, Wege und Zierrasen) und Gehölzen (Hecken aus heimischen und nichtheimischen Gehölzen) geprägt. Überschlüssig ist ein Versiegelungsgrad von 20 % zu verzeichnen. Daraus ergibt sich ein Biotopwert von 0,8. Für den Eingriff werden nicht die Flächen des WA 2.1 und WA 2.2 in Ansatz gebracht, da sie im Bestand erhalten werden und nicht verändert werden.

14.7.5 *Straße (OVL)*

Die Zufahrt zum Plangebiet ist bereits in Form einer Straße zum Neubaugebiet vorhanden.

14.11.2 *Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)*

Die Kleingartenanlage wurde im östlichen Bereich im Jahr 2019 zurückgebaut. Übrig sind im aktuellen Bestand Reste von Bauschutt sowie vereinzelte Sträucher und Obstbäume. Die Eingrenzungen der Parzellen sind nicht mehr vorhanden. Daher wird dieser Bereich dem Biotoptyp der Brachflächen zugeordnet.

Tabelle 6: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes

Code	Biotoptyp M-V	Wertstufe	Biotopwert	Flächengröße im Plangebiet in m ²	Vom Eingriff betroffene Fläche in m ²
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6	593	0
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5	5.019	5.019
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3	37	0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3	2.745	76
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	1	222	222
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5	1.355	1.090
PEG	Artenreicher Zierrasen	0	1	4.886	4.886
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	1	1,5	6.567	0
OGP	Neubaugebiet in Plattenbauweise	0	0,8	16.124	7.358
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5	6.960	6.995
OVL	Straße	0	0	97	0
				44.605	25.646

Tabelle 7: Flächenanteile der Biotoptypen, die durch die unterschiedlichen künftigen Nutzungen überplant werden (in m²)

Code	Verkehrsflächen	WA 1 und 3	WA 4	Flächen für Versorgungsanlagen	Grünfläche "Hausgärten"
VSZ					
GIM	251	0	4.768		
RHU			0		
PWX		76			
PWY			222		
PHX		153	375	36	506
PEG	838	0	2.631		1.417
PKA					
OGP	1.461	5.873	24		
OBD	694		6.301		
OVL					
Summen	3.244	6.102	14.321	36	1.923

3.3 Eingriffsbilanzierung

Lagefaktor

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Wirkungsbereich von Störquellen. Daher ist der Lagefaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

3.3.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus den im Plan gebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind im Bestand bereits vorhanden. Nur bei der Versorgungsanlage im östlichen Plangebiet wäre eine Erweiterung in nichtversiegelte Bereiche (Biotoptyp PHX) möglich. Dieser Bereich wird nachfolgend berücksichtigt.

Tabelle 8: Eingriffsbilanz Biotopverlust

Art der festgesetzten Nutzung	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Biotoptyp M-V (Code)				
Wohngebiete WA 1 und 3				
PWX	76	3,0	0,75	171
PHX	153	1,5	0,75	172
OGP	5.873	0,8	0,75	3.524
Wohngebiete WA 4.1 und 4.2				
GIM	4.768	1,5	0,75	5.364
PWY	222	1,5	0,75	250
PHX	375	1,5	0,75	422
PEG	2.631	1,5	0,75	2.960
OGP	24	0,8	0,75	14
OBD	6.301	1,5	0,75	7.089
Verkehr				
GIM	251	1,5	0,75	282
PEG	838	1,5	0,75	943
OGP	1.461	0,8	0,75	877
OBD	694	1,5	0,75	943
Versorgung				
PHX	36	1,5	0,75	41

Hausgärten				
PHX	506	1,5	0,75	569
PEG	1.417	1,5	0,75	1.594
			Summe:	25.214

Bilanzierung von Baumbeeinträchtigung und Baumrodungen

Es gelten die Bilanzierungs- und Ausgleichsvorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V. Demgemäß ist die Schädigung von Starkwurzeln (= Wurzel mit einem Durchmesser von > 5 cm) ausgleichspflichtig. Ob bei der Bodenbearbeitung auch Starkwurzeln an der zu erhaltenden Birke geschädigt werden, ist noch nicht absehbar. Es wird eine Schädigung von 10 % der Wurzeln prognostiziert. Dementsprechend ist ein Ausgleich mit 0,2 Bäumen (= 1 Baum) vorzunehmen.

Tabelle 9: Bilanzierung der Baumrodungen

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang / Kronendurchmesser	Lage im Plangebiet	Art der Beeinträchtigung	Ausgleichserfordernis
1	Weide	1,5 m / 12 m	Baufeld WA 4.1	Rodung	1
2	Hänge-Birke	1,35 m / 5 m	Baufeld WA 4.1	Rodung	1
3	Hänge-Birke	1,25 m / 6 m	Anpflanzfläche WA 4.1	Wurzeleingriff	1

Innerhalb der Planstraße B sind 6 Baumanpflanzungen festgesetzt worden. Die Festsetzung beinhaltet die Vorgaben, die Ausgleichspflanzungen erfüllen müssen. Die Anpflanzgebote eignen sich somit als Ausgleichspflanzungen.

3.3.2 Eingriff durch Versiegelung

Im Bebauungsplan wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung zugunsten der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist. Das bedeutet, dass in der Eingriffsbilanz 60 % der für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Flächen als voll versiegelt mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt werden. Die Straßenverkehrsflächen und die Versorgungsanlagen werden ebenfalls als voll versiegelte Flächen zugrunde gelegt.

Tabelle 10: Eingriffsbilanz Versiegelung

Art der festgesetzten Nutzung	(Formel Flächenversiegelung gemäß GRZ)	Betroffene Fläche in m ²	Versiegelungsfaktor	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Wohngebiete WA 1 und 3	(6.690 m ² x 0,6)	4.014	0,5	2.007
Wohngebiete WA 4.1 und 4.2	(13.974 m ² x 0,45)	6.738	0,5	3.369
Verkehrsflächen		3.244	0,5	1.622
Hausgärten	(1.923 m ² x 0,15)	288	0,5	144
Versorgung		36	0,5	18
				7.160

3.3.3 Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Bei der Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurden westlich des Plangebietes geschützte Biotope erfasst. Diese liegen bereits innerhalb von Wirkungsbereichen vorhandener Störquellen, wie dem Neubaugebiet, der Straße und der Kleingartenanlage. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Mittelbare Beeinträchtigungen von geschützten bzw. wertgebenden Biotoptypen sind auszuschließen (Vgl. 1.3.2).

3.3.4 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Im Folgenden werden die Eingriffswerte tabellarisch in einer Übersicht zusammengestellt.

Tabelle 11: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent in m ² (EFÄ)
Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung	25.214
Versiegelung	7.160
Mittelbarer Eingriff (Wirkzonen)	0
Summe Eingriff	32.374

3.4 Kompensationsmaßnahmen

3.4.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen in der Gemarkung Satow

Auf dem Ackerschlag nördlich der Landesstraße L 10 zwischen den Ortsteilen Satow und Heiligenhagen soll eine Ackerfläche, die an ein Kleingewässer angrenzt, in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese umgewandelt werden, auch um für das Weißstorch-Brutpaar in Satow eine Ersatznahrungsfläche zu schaffen. Hieraus ergibt sich auch die notwendige Größe der Fläche. Die Fläche befindet sich innerhalb folgender Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Satow: 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw.

Als Pflegeregime wird eine Mahd ab 1. Juli vorgegeben. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 11.000 m² und grenzt an ein im Acker liegendes Kleingewässer an. Nördlich der Fläche ist eine Erstaufforstung (im Zshg. mit B-Plan Nr. 34) geplant. Die Bodenwertzahl beträgt 42 bis 44. Da die Fläche an ein Gewässer angrenzt, fungiert die Maßnahme auch als Puffer zur Ackernutzung. Zudem wird zwischen Gewässer und der nördlichen Erstaufforstungsfläche ein Biotopverbund geschaffen. Es sind die Maßgaben der Maßnahme 2.31 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) zu beachten:

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Bei vermehrtem Auftreten von Problempflanzen sollen mit der Naturschutzbehörde frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden.

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mähen
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Kompensationswert: 3,0

Tabelle 12: Ausgleichsbilanz

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ)
Extensive Mähwiese	11.000	3	1	33.000

Mit dieser Maßnahme wird das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

4. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Im Umweltbericht erfolgte die Abarbeitung der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe 7.) verwendet. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse

- des Geotechnischen Berichts,
- der Schalltechnischen Untersuchung und
- des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (11/2019 und 12/2020)
- Wiedervernässung Wiesenfläche – Kurzeinschätzung technische Machbarkeit (12/2020) verwendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

keine

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

5. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Tabelle 13: Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen (siehe Teil B Text)

Nr. der Festsetzung (siehe Teil B Text)	Begründung
5.1	Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der bestehenden Hausgärten (Biotoptyp: Kleingartenanlage) sowie der Nutzungsregulierung für die Erweiterung. Da die Hausgärten den Wohneinheiten der genannten Wohngebiete zugeordnet werden, ist die Errichtung von Lauben, die zur Übernachtung dienen, nicht notwendig. Dadurch wird auch die Versiegelung schutzwürdigen Bodens minimiert. Im Sinne einer ökologischen Gartennutzung, vor allem in Bezug auf den Schutz des Mühlenbaches, sollte auf chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel verzichtet werden.
5.2	Die vorhandenen Gehölze gehören teilweise zum gesetzlich geschützten Gehölzsaum am Mühlenbach. Im Norden ist ein Baumbestand mit teilweise gesetzlich geschützten Bäumen vorhanden. Die Bäume sorgen unter anderem für eine Abschirmung von Lärm- und Feinstaubimmissionen der Landesstraße und werten die Freiflächen des bestehenden Wohngebietes auf. Die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des dargestellten Leitungsrechtes liegt eine Regenwasserleitung. Ein zusätzlicher Eingriff zugunsten neuer Leitungen ist nicht zu erwarten. Die festgesetzte Eingrünung der Fläche für Entsorgungsanlagen dient der optischen Aufwertung dieses Bereiches bzw. der optischen Abschirmung der Müllbehälter-

	Aufstellanlage.
5.3	Die festgesetzte Hecke soll eine landschaftsgerechte Eingrünung der Wohngebietserweiterung bewirken. Gleichzeitig dient sie als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme für gehölzbrütende Vogelarten, deren Habitate durch die Planung entfallen.
5.4	Die Baumanpflanzungen tragen zur Begrünung und Beschattung der Verkehrsflächen bei. Sie dienen zudem als Ausgleich für die Rodung von gesetzlich geschützten Bäumen.
5.5	Die Festsetzungen dienen dem Bodenschutz.
5.6-5.8	Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz.
5.9	Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung der zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze.
5.10	Die Pflanzliste 1 stellt heimische Straucharten zusammen, die für eine freiwachsende Hecke im Garten geeignet sind. Das Anpflanzen von heimischen Arten ist notwendig, damit die Hecke auch ihre ökologische Funktion, vor allem als Niststätte für Vögel erfüllen kann. Die Pflanzliste 2 enthält Baumarten, die sich im GALK-Straßenbaumtest bewährt haben. Aufgrund der geringen Breite der Verkehrsfläche wurden Bäume mit kleinen oder schmalen Kronen ausgewählt.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde Satow wird mit dem Bebauungsplan Nr. 32 die Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes innerhalb der Ortslage geplant.

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

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt.

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von der Planung insgesamt Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung betroffen sind.

Im westlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form uferbegleitender Gehölze. Sie sind von der Planung nicht betroffen, da im Wirkbereich des Biotops keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes können auch negative Auswirkungen auf die sich dort befindlichen schutzwürdigen Böden vermieden werden.

Zwei schutzwürdige Einzelbäume können nicht erhalten werden.

In den anderen Bereichen des Plangebietes sind Schutzgutfunktionen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben ergeben, dass vor allem Gehölzbrüter und Haussperlinge durch bauvorbereitende Maßnahmen betroffen sind. Durch eine bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahme und die Pflanzung einer Hecke können diese Habitatverluste ausgeglichen werden. Der Verlust von potentiellen Nahrungsflächen des Weißstor-

ches wird durch die Anlage von extensiv genutztem Grünland auf einem Ackerstandort ersetzt. Zudem ist der potentielle Habitatverlust von Sommerquartieren und/oder Zwischenhangplätzen von Fledermäusen mit dem Rückbau der Gartenlauben nicht auszuschließen. Durch das Anbringen von 5 Fledermauskästen an dem verbleibenden Gebäudebestand können die Verluste ersetzt werden.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten infolge des Planvorhabens durch den Verlust von Bodenteilfunktionen und unbebauter Fläche auf. Die Festlegung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grünflächen minimieren diese Beeinträchtigungen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung bilanziert. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird die artenschutzrechtliche Maßnahme für den Weißstorch multifunktional geltend gemacht.

7. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe 1.

Daten

Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

GLRP MM/Ro: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, April 2007

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

LFOA 2016: Maßnahmenbeschreibung Naturwald Pölchow; Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Malchin 2016

LUNG 2016: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten, 08.10.2016

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2, Güstrow 2013

Literatur

Büro Froelich & Sporbeck Potsdam, Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung, 20.09.2010

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. Erg.,

überarb. Aufl.- Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Heft 2/2013

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Südbeck et. al. 2004: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell

Satzung der Gemeinde Satow über den
Bebauungsplan Nr. 32
"Wohnquartier am Jägerberg"

Bestandsplan der Biotoptypen (21.12.2020)

Biotoptyp	Code	Biotoptyp
VSZ		Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (innerhalb/außerhalb des Plangebietes)
GIM		Intensivgrünland auf Mineralstandorten
RHU		Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
PWX		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PWY		Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
PHX		Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PEG		Artreicher Zierrasen
PKA		Strukturreiche Kleingartenanlage
OGP		Neubaugelände in Plattenbauweise
OBD		Brachfläche der Dorfgebiete
OVL		Straße
		Geschützte Einzelbäume im Bestand
		Geltungsbereich Bebauungsplan
		Flurgrenzen

Plangrundlagen: Luftbild © GeoBasis N+V 2020
Digitale Topographische Karte © Geo Basis - DEIM-V, 2019; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz, 19.02.2019; eigene Erhebungen

Bearbeitung: Stadt- und Regionalplanung, Wismar

