

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I a. BEGRÜNDUNG mit
I b. UMWELTBERICHT

Stand zu § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :

*Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB
(nur zu den geänderten Teilen der Planung)*

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 11.10.2007 (Plan Nr. 2.0)



Auftraggeber :

I. W. Immobilien
Dienstleistungs GmbH
Wasserfohr 2A
23628 KRUMMESSE

im Einvernehmen mit der Gemeinde Gallin

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 11.10.2007 (Plan Nr. 2.0)

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I a. BEGRÜNDUNG

Stand zu § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

*Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB
(nur zu den geänderten Teilen der Planung)*

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 11.10.2007 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

Teil I a.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungsanlass und Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes

Teil I b.

Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Umweltbericht
 - 1.1. Einleitung
 - 1.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes
 - 1.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
 - 1.1.2.1 Fachplanungen
 - 1.1.2.2 Fachgesetze



- 1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 1.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 1.2.1.2 Schutzgut Pflanzen
 - 1.2.1.3 Schutzgut Tiere
 - 1.2.1.4 Schutzgut Boden
 - 1.2.1.5 Schutzgut Wasser
 - 1.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 1.2.1.7 Schutzgut Landschaft
 - 1.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 1.2.1.9 Wechselwirkungen
 - 1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 1.2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 1.2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 1.2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 1.2.3.4 Schutzgut Boden
 - 1.2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 1.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 1.2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 1.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 1.3 Zusätzliche Angaben
 - 1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 1.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)



Anlagen:

- „Grünordnungsplanung“ mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin mit Bearbeitungsstand vom 31.08. / 05.09.2006, *ergänzt am 11.10.2007*
- „Hydraulischer Nachweis - RW-Leitung südliche Hauptstraße“ im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin mit Stand im Januar 2007
- „Immissionsprognose - Lärm“ für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 03.07.2006 (*bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Verfügung gestellt*)
- „Bodengutachten“ für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 22.06.2006 (*bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Verfügung gestellt*)
- „Bebauungskonzeption - Variante 1a“ zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 31.05.2006 (*bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Verfügung gestellt*)

Quellennachweis:

- *Bauvorbescheid gemäß § 75 LBauO M-V für den „Neubau von 4 Einzelhäusern in Gallin, Hauptstraße, Gemarkung Gallin, Flur 1, Flurstück 40/3 durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust vom 02.10.2007*
- *Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB`04*
 - *Wasser- und Bodenverband Boize - Sude - Schaale mit Schreiben vom 21.12.2006*
 - *Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 15.11.2006*
 - *Der Landrat des Landkreises Ludwigslust, Kreisentwicklung, Bildung und Kultur, mit Schreiben vom 12.12.2006*
 - *Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin mit Schreiben vom 08.12.2006*
 - *Abwasserzweckverband Sude-Schaale mit Schreiben vom 07.12.2006*
 - *Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege, mit Schreiben vom 15.11.2006*
 - *Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale mit Schreiben vom 05.12.2006*
 - *Straßenbauamt Schwerin mit Schreiben vom 05.12.2006*
 - *WEMAG AG mit Schreiben vom 28.11.2006*
- *Schreiben des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffend) vom 10.08.2006*
- *Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Erlass vom 10.05.2006 und vom 01.03.2006*



- „Scoping-Unterlage“ zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ der Gemeinde Gallin vom 02.04.2006
 - Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 11.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust, Kreisentwicklung, Bildung und Kultur, mit Schreiben vom 11.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin vom 26.04.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 12.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - vom 05.04.2006 („Scoping“)
- Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin mit Rechtswirksamkeit vom 23.09.1998
- „Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern“, Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Umweltministerium M-V, vom Dezember 2005
- Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlichem Aufmass vom 27.02.2006

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 17 bzw. § 20 LPlG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- *Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB*
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Parallelverfahren zu einer in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um für die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Hofstelle) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gallin zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ eine wohnbauliche Entwicklung planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll für diesen innerörtlich gelegenen Bereich unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie der zeitgemäßen Fortentwicklung der Siedlungsstruktur eine städtebauliche geordnete Entwicklung am Rande der bebauten Ortslage sichergestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage und in Fortentwicklung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB `04 eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der bebauten Ortslage von Gallin im Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ planerisch vorzubereiten und in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Mit Beachtung von Hinweisen und Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB`04 sowie aufgrund der gemeindlichen Beratungen und Beschlussfassung zum Vorentwurf der Erschließungsplanung sind Änderungen materiellen Rechts verbunden, so dass eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderung betroffenen Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`04 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 vor der abschließenden gemeindlichen Gesamtabwägung mit Satzungsbeschluss durchgeführt wird.

Entsprechend den Planänderungen im 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde auch die Grünordnungsplanung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst (s. Anlage zu dieser Begründung).

Die eingeschränkte Beteiligung erfolgt nur zu den geänderten Teilen der Planung mit Fristsetzung von 2 Wochen.

Die geänderten Teile der Planung sind in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Begründung einschließlich Umweltbericht zum besseren Auffinden kursiv gesetzt.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Anlagen) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel I b.) sowie die sich hieraus ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ wird begrenzt im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Reihenhausbebauung und des Feuerwehrwache zwischen Dorfstraße und Hauptstraße, im Südosten durch die „Dorfstraße“, im Südwesten durch einen Verbindungsweg zwischen Dorfstraße und Hauptstraße und im Nordwesten durch die „Hauptstraße (B 195)“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 11.10.2007), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,4 ha, davon:

ca. 11.175 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
ca. 10 m ²	Mischgebiet (MI)
ca. 2.035 m ²	Verkehrsflächen
ca. 825 m ²	Grünflächen und zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut grundsätzlich auf den Ergebnissen und den städtebaulichen sowie den landschaftsplanerischen Zielsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gallin auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen für den zuvor beschriebenen Bereich die Flächennutzungen.



4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`04, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes erforderlichen werdenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 5 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden im Parallelverfahren durchgeführt *und gleichzeitig zur Genehmigung vorgelegt*.

Die Genehmigungspflicht gegenüber dem Landrat des Landkreises Ludwigslust für den Bebauungsplan Nr. 5 entfällt nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 5 erst nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die gemeindlichen Planungen eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit Erlass des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 01.03.2006 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 5 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Gemeinde Gallin hat sich im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Mega-Park in der Vergangenheit gut entwickelt. Um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde decken zu können, soll mittels der beiden Bauleitplanungen ein innerörtlich gelegenes Areal, das seit längerer Zeit brach liegt, städtebaulich geordnet und überplant werden.

Das in der Gemeinde Gallin im Ortsteil Niekritz begonnene Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 ruht derzeit und soll erst nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 5 bei entsprechendem Bedarf wieder aufgenommen werden. Dies entspricht insbesondere dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung.

Die Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg auf eine städtebauliche Lösung, die eine harmonische Weiterentwicklung der Dorfstruktur in Einheit von Tradition und Fortschritt im Focus hat, hat die Gemeindevertretung in ihre Planungsabsichten und Planungen, soweit es wirtschaftlich vertretbar und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten möglich ist, eingestellt.

Diese Planungsabsichten bleiben von den Planänderungen zum 2. Entwurf unberührt.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den innerörtlichen Bereich südlich der Feuerwehrwache zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung und Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur als Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet (s. Anlage), deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Wohnbaugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortstruktur
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrs- und Wegesystem („Dorfstraße“)
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zur bebauten Ortslage
- Beachtung der Belange der Landwirtschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und Schutz vorhandener Landschaftselemente, Hang mit Baumhecke
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Wohnbaugrundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen
- Sammlung *und teilweise* kontrollierte Ableitung des innerhalb des Plangebiets insgesamt anfallenden Oberflächenwassers an das vorhandene Leitungssystem
- *Rückhaltung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers in einer Größenordnung von ca. 40% des gesamt innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers*
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm der B 195 *und gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen*
- *Bereitstellung und Sicherung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und überwiegend außerhalb des Plangebiets entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Grünordnungsplanung*
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Bebauungskonzeption und im Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen *und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen*

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 5 entwickelt worden.



Mit dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Entwurfsplanung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der gemeindlich beschlossenen Fassung grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen *nunmehr auch* mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Eine ganz geringe Teilfläche im Bereich des geplanten Geh- und Radweges zwischen dem Plangebiet und der „Hauptstraße“ wird aufgrund einer geringfügigen Modifizierung der Wegeföhrung (vgl. Bauvorbescheid vom 02.10.2007 im Quellenverzeichnis) als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Aufgrund der geringen Flächengröße jedoch ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung, da es sich hierbei um Freiflächen des an der Hauptstraße gelegenen Grundstücks handelt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße soll die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Dorfstraße / Hauptstraße“ gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch eine Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`04 qualifiziert bestimmt.



Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBauO M-V ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung:

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bzw. Stützmauern pro Wohnbaugrundstück (Einzelhausbebauung) maximal bis zu 20 m² und pro Doppelhaushälfte bis zu 10 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl wird abgesehen, um eine eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und spätere „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach darf die festgesetzten höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Ein Erfordernis zur Festsetzung von abweichenden Regelungen hierzu hat die Gemeindevertretung grundsätzlich nicht feststellen können.

Mindestgrundstücksgröße:

Die Gemeindevertretung hat zur Sicherung und zur planungsrechtlichen Umsetzung ihres städtebaulichen Konzeptes eine Mindestgrundstücksgröße derart gewählt und festgesetzt, dass nicht mehr Baugrundstücke als in der Gestaltungskonzeption (s. Anlage) dargestellt, entstehen können.

Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten Ortslage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung unter Beachtung der Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.



Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBauO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Die zulässige Fristhöhe wird für die neu zu schaffenden Bauflächen auf die geplante mittlere Fahrhahnoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße bezogen und mit einer maximalen Fristhöhe von 9,5 m festgesetzt.

Bauweise:

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Gemeindevertretung Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 derart aufgenommen, dass für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße einzuhalten ist.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlicher Ausschluss der o. g. „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ als Einzelhäuser kann aufgrund der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB nicht erreicht werden.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für das geplante Wohngebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Freianlagen (z.B. Einfriedungen Dächer, Dachneigung, Dachfarbe, Außenfassade) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) textlich festgesetzt, soweit sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB`07 zur „Festsetzung der Abstandsflächentiefe“ werden mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 nicht in Anspruch genommen, da bereits mit den festgesetzten überbaubaren Flächen eine hinreichende Flexibilität in der Planung besteht und nach der LBauO M-V dementsprechend mindestens 3,0 m seitliche Abstandsfläche einzuhalten ist.



Schlussbetrachtung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein relativ hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Gallin und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger“) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtlich gelegene Flächen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB`04 überplant, die mittels einer so genannten Abrundungssatzung bereits dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet worden ist und dementsprechende Baurechte nach § 34 BauGB bereits heute bzw. ohne diese Bauleitplanungen entsprechend der umgebenden Bebauung bestehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (*vgl. Kapitel I b.*) die Erstellung einer so genannten „Grünordnungsplanung“ mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Anlage zu dieser Begründung) gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V erforderlich.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden nach § 9 Abs. 1 BauGB`04 und nach § 86 LBauO M-V planzeichnerisch und textlich festgesetzt, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

Weitergehende Regelungen zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen können außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. im Rahmen des Erschließungsvertrages oder in der Erschließungsplanung erfolgen, soweit erforderlich.



8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Landwirtschaft :

Im Rahmen des „Soping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 2 BauGB`04 wurde auf die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Rinderzuchtanlage auf Gut Gallin seitens des Landesamtes für Umwelt und Natur hingewiesen. Seitens der Gemeindevertretung konnte eine planerische bzw. planungsrechtliche Relevanz der im Norden der Gemeinde ca. 600 - 800 m entfernt liegenden Gutanlage nicht erkannt werden, da die gesamte bebaute Ortslage dem Plangebiet vorgelagert ist und eine nachgewiesene Verträglichkeit der Ortslage bzw. des B-Planes Nr. 2 seitens der Gemeindevertretung angenommen wird.

Gewerbelärm:

Die Funktionsgebäude und die Bio-Fleischerei sowie die Gaststätte und die gewerbliche Nutzung östlich des Plangebiets wurden als gewerbliche Anlagen im Rahmen der gutachterlich erstellten „Immissionsprognose - Lärm“ betrachtet und bewertet.

Beeinträchtigungen konnten, wie in dem Umweltbericht dargelegt, für die heranrückende Wohnbebauung nicht festgestellt werden.

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Immissionsprognose - Lärm“ für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin entsprechend dem städtebaulichen Konzept in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`04 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der Untersuchung (s. Anlage) zu entnehmen. *Mit den Planänderungen zum 2. Entwurf ergeben sich keine Änderungen in den Berechnungsannahmen und somit auch in den Untersuchungsergebnissen verbunden.*

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind ausschließlich Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich, die sich im Wesentlichen auf einen Bereich von ca. 51 m Tiefe zur Straßenmitte der B 195 begrenzen und somit für den Plangeltungsbereich nur in kleineren Bereichen der geplanten Wohnbebauung Minimierungsmaßnahmen erfordern.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist im Osten des Plangebiets für das geplante Wohngebiet mit dem vorhandenen Straßennetz „Dorfstraße“ als äußere Erschließung vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von Osten aus von der „Dorfstraße“.



Die Ausgestaltung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen und landschaftspflegerischen Anforderungen und Maßnahmen (Schutz der vorhandenen Eichen an der „Dorfstraße“) wird in der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt, wie oben beschrieben, von der „Dorfstraße“ aus als Stichstraßenerschließung mit einem Wendeplatz am Ende des geplanten Wohngebiets im Süden mit einem Radius von 11,0 m und einer eingeschränkten Wendeplatzanlage mit einem Radius von 7,0 m im Westen mit einer entsprechend vorgelagerten Müllsammelstelle im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Straßenregelquerschnitt innerhalb des Plangebiets wird nach eingehender Beratung in den gemeindlichen Gremien mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 nunmehr mit 5,25 m festgelegt. Die Ausgestaltung der Straßenflächen und der Nachweis an öffentlichen Parkflächen innerhalb der Erschließungsstraße bleiben der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die für eine Neubebauung innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Bauflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Dorfstraße“ und der „Hauptstraße“ anzuschließen.

Für die mit der Realisierung der Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen, die dann im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen sind.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB`04 vorgetragenen Bedenken und Ausführungen zur Oberflächenwasserbeseitigung wurden seitens der Gemeindevertretung im Zuge der fortgesetzten Projektentwicklung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

Zwischenzeitlich wurde im Zuge der Erschließungsplanung eine hydraulische Berechnung des Leitungssystems durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet (s. Anlage zu dieser Begründung) und mit der Gemeinde beraten.

Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und genehmigungsfähigen Ableitung bzw. Rückhaltung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers wurden in den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 eingearbeitet und werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro weitergehend konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden und dem Wasser- und Bodenverband, sofern noch erforderlich, abgestimmt.

Die erforderlichen Maßnahmen der Regenrückhaltung sind in den Erschließungsvertrag und in die Entwurfsplanung der Erschließungsplanung aufzunehmen und in Art und Umfang zu dokumentieren.



11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Gallin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt. *Eine Bestätigung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale liegt hierzu vor. Entsprechende vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung / Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 5 vorzunehmen.*

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Für die „Dorfstraße“ besteht eine Bindungsfrist für Fördermittel der Dorferneuerung. Die Gemeinde Gallin wird im Rahmen des noch laufenden Planaufstellungsverfahrens für die Anbindung der Plangebietserschließungsstraße in die „Dorfstraße“ einen entsprechenden Antrag auf Lockerung der Bindefrist stellen.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen im Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ und für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage aus einem noch zu schließenden Erschließungsvertrag durch den Vorhabensträger zu seinen Lasten erstellt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist eine Widmung erforderlich.

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I b. UMWELTBERICHT
(zu I a. Begründung)

Stand zu § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB
(nur zu den geänderten Teilen der Planung)

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 11.10.2007 (Plan Nr. 2.0)



1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“

Die Gemeinde Gallin (Amt Zarrentin, Landkreis Ludwigslust) strebt auf Grundlage des seit 23.9.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse des schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 an, im Bereich zwischen „Dorfstraße / Hauptstraße“ die Flurstücke 40/2, 40/3 und 39/6 städtebaulich geordnet zu entwickeln und planungsrechtlich verbindlich zu überplanen.

Die Flächen liegen innerhalb des Satzungsgebiets der seit dem 04.03.1993 rechtskräftigen Abrundungssatzung der Gemeinde Gallin.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der ca. 1,4 ha großen Fläche sowie zur Regelung der Erschließung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ erforderlich. Die Gemeindevertretung hat sich entsprechend ihrem Beschluss nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes entschieden.

Die Flächenbereitstellung und Flächenvorsorge an geeigneten Baugrundstücke in der Gemeinde Gallin erfolgt vorwiegend für den örtlichen Bedarf.

Die Flächen sind Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche. *Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle sind und dies gilt zwischenzeitlich auch für die beiden Gebäude an der „Hauptstraße“, bereits abgerissen und entfernt worden.*

Das Plangebiet ist in der geltenden Flächennutzungsplanung bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordosten ist nahe der Feuerwache eine Grünfläche dargestellt.

Aufgrund des Vorhabenscharakters und zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da eine gemischte Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) umgewidmet werden soll. Das Aufstellungsverfahren wurde im Parallelverfahren durchgeführt *und liegt zwischenzeitlich zur Genehmigung vor.*

Die Verkehrsanbindung erfolgt für das Plangebiet ausschließlich von der „Dorfstraße“ aus. Innerhalb des Plangebiets sind zur Erschließung der Wohnbaufläche neue öffentliche Verkehrsflächen erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und in der nachgeordneten Erschließungsplanung tiefbautechnisch dargestellt werden. Zwischen dem Plangebiet und der „Hauptstraße“ ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V die Aufstellung einer Grünordnungsplanung (s. Anlage zu dieser Begründung) erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in dieser Fachplanung integriert.

Es wurden Regelungen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen ebenso aufgenommen wie Maßnahmen zur Kompensation (=> Ausgleich und Ersatz) nicht vermeidbarer Eingriffe in die Natur.



Im Plangeltungsbereich sind *mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5* die im Folgenden aufgelisteten Teilflächen mit unterschiedlichen Funktionen vorgesehen:

Flächenfunktion	Größe ca. [m²] der Entwicklungsfläche
<i>Verkehrsflächen mit Parkplätzen und Abfallbehälterstandort; Fußweg zur „Hauptstraße“</i>	2.035
<i>Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“, voraussichtlich 15 Grundstücke und kleinere Mischgebietsfläche im Bereich der Hauptstraße - Geh- und Radweg</i>	11.185
<i>„Maßnahmenfläche“ in Überlagerung mit einer Grünfläche</i>	825
Zusammen	14.045

Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung werden in die verbindliche Bauleitplanung, sofern hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht, entsprechend der gemeindlichen Abwägung als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften übernommen.

Zu den gemeindlichen Planungsabsichten fand frühzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`04 und eine Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 statt, durch die die Planungsträger über die Planungsziele der Gemeinde Gallin schriftlich informiert wurden. Dies auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

In diesem „Scoping“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens eines an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Betriebes Anregungen gegen die heranrückende Wohnbebauung vorgebracht. Diese Anregung wurde in der Immissionsprognose - Lärm (s. Anlage) bearbeitet und in die weitere Projektentwicklung eingestellt.

Es ist Ziel der Gemeinde, auf Grundlage der geltenden Flächenutzungsplanung und der Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ und der Stellungnahmen im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB`04 eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser wohnbaulichen Fläche als Arrondierung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich „Dorfstraße / Hauptstraße“ am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Gallin planerisch vorzubereiten.



5.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitpläne

5.1.2.1 Fachplanungen

Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003):

- Karte I a: Die Ortschaft Gallin hat eine geringe bzw. keine darzustellende Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
- Karte I b: Das Plangebiet (Vorhabengebiet) hat ein geringes bis mittleres Lebensraumpotenzial auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft; in der Ortsmitte besteht ein hohes Potenzial
- Karte II: Lehme stehen an, es sind Flächen, deren Bodenpotenzial von mittlerer bis hoher Bedeutung ist.
- Karte III: Wasserpotenzial: es sind Flächen mittlerer Bedeutung mit einem hohen Grundwasserdargebot
- Karte IV: Landschaftsbildpotenzial: für Gallin ist eine architektonische Höhedominante verzeichnet; als Störung besteht die B 195; insgesamt wird eine mittlere bis hohe Wertigkeit zu geordnet
- Karte V: Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: im Bereich von Gallin kommt der Sicherung landschaftlicher Freiräume eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu; in der Umgebung liegen Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung als Rastplatz für Vögel
- Karte VI: Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge: keine Darstellung für den Bereich
- Karte VII: Ziele der Raumentwicklung: keine Darstellungen für den Bereich
- Karte VIII: Naturräumliche Gliederung: Gallin liegt am Rand von Schmelzwasserbildungen (westlich an der Boize) zu östlich angrenzenden Grundmoränen
- Im Textteil des Landschaftsprogramms wird Gallin nicht gesondert behandelt.

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 5:

Es sind keine Angaben vorhanden, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Biotopstrukturen auch innerhalb der Ortslage zu beachten. Boden- und Wasserverhältnisse bedürfen der genaueren Prüfung bzw. Bearbeitung (vgl. Anlagen).

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Stand 1996):

Karte: Gallin liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Zarrentin.
Für die Ortslage ist ein Vorranggebiet der Trinkwassersicherung dargestellt.
Nördlich des Ortes liegt ein Siedlungsschwerpunkt Gewerbe.
Gallin liegt in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum - zum Raum Boizenburg gehörend.
Die B 195 verläuft durch Gallin.
Östlich der Ortschaft ist die Trasse einer Magnetschnellbahn verzeichnet.



Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 5:

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm genannten Strukturen / Flächen werden nicht beeinträchtigend betroffen sein.

Gefährdungen des Gebietes mit Erholungseignung sind nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Entwicklung innerörtlicher Wohnbauflächen nicht zu erwarten.

Landschaftsplan:

Ein kommunaler Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Gallin nicht vor.

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 5:

Der Landschaftsplan ist gemäß § 13 LNatG M-V zur Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen.

Eine Aufstellung fand bisher für Gallin nicht statt, da bisher kein konkreter Anlass bestand.

Auch in diesem Planungsfall wird die Gemeinde von der Aufstellung eines Landschaftsplanes absehen, da die hier zur Diskussion stehenden Planungen innerhalb der bebauten Ortslage vorgesehen sind.

Die Flächen waren zudem bereits durch eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut und intensiv genutzt.

Flächennutzungsplan (1998):

Der gemäß Verfügung vom 03.09.1998 genehmigte und am 23.09.1998 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin beinhaltet für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen für den wesentlichen Teil der Flächen sowie südwestlich, östlich und nördlich angrenzend
- Grünfläche im nordöstlichen Teilgebiet nahe der Feuerwehr
- Nordöstlich grenzt der Standort der Feuerwehr an das Plangebiet
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der B 195
- Westlich der B 195 liegen Wohnbauflächen
- Südlich des Plangebiets liegt eine Ablagerung mit einer so genannten „Maßnahmenfläche“

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 5:

Aufgrund des Vorhabenscharakters und zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die Aufstellung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und durchgeführt, da eine gemischte Baufläche zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Auf die Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche mit den angrenzenden gemischten Bauflächen ist zu achten.



Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms der B 195 auf das Plangebiet zu untersuchen und entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes festzusetzen, sofern erforderlich.

Abrundungssatzung (1993):

Für die Gemeinde Gallin besteht eine Abrundungssatzung, die seit dem 04.03.1993 rechtskräftig ist.

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 5:

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde. Dies hat grundlegende Bedeutung vor allem für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Anwendung der Eingriffsregelung.

5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 und sowie jeweils für die zu treffenden Aussagen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBauO M-V 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für Erlass von örtliche Bauvorschriften nach § 86 zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatG M-V; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatG M-V Bezug genommen (s. u.) ○ § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung des Grünordnungsplans zum B-Plan Nr. 5 ○ Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung ○ Grundlage für Aufnahme geschützter Flächen und Biotope
<ul style="list-style-type: none"> ○ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (1999) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)



Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Landeswasser-gesetz	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ DSchG	○ Beachtung vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
○ TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber gewerblichen Nutzungen

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Teilflächen und gegenwärtige Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets war bisher eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Diese Flächen liegen nach Aufgabe der Nutzung brach.

Gebäude standen bis vor kurzem vor deren Abriss noch auf dem westlichen Teil des Flurstücks 40/3 nahe der „Hauptstraße“ (B 195). Auf Flurstück 39/6 waren die Fundamente und Bodenplatten von ehemaligen Stallungen und Lagerflächen vorhanden. Ferner bestanden mit Betonplatten befestigte Zuwegungen (vgl. Quellenverzeichnis bzw. amtliche Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 und den Grünordnungsplan).

Es grenzen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen direkt an das Plangebiet.

Waldflächen liegen nicht am Plangebiet bzw. sind nicht in planerisch relevanter Nähe zum Plangebiet vorhanden.

Stillgewässer oder Fließgewässer sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Am Südrand des Plangebiets befindet an der Grenze des Flurstücks 39/6 zu einer Wegeparzelle ein Steilhang mit einem Gehölzbewuchs, der hier als Baumhecke im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 4 LNatG M-V betrachtet wird. Die größeren Bäume dieses Hanges sind in der Bestandskarte des Grünordnungsplanes und im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 entsprechend dem örtlichen Aufmass dargestellt.

Dargestellt sind ferner die Bäume, die unter die Bestimmungen des § 26a LNatG M-V fallen (Stammumfang > 1 m) und die unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1997 fallen.

Weitere geschützte Biotope, Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach §§ 22 bis 26 LNatG M-V sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine gemeldeten FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete in einem relevanten Abstand vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.



Das Plangebiet wird von der „Hauptstraße“ (B 195) im Westen, der „Dorfstraße“ im Osten und einer Gemeindestraße im Süden begrenzt. Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird ausschließlich von der Dorfstraße hergestellt.

Das Plangebiet liegt im Gebiet einer Abrundungssatzung und daher im Innenbereich der Gemeinde.

Wohnnutzungen bestehen nördlich und östlich des Plangebiets sowie jeweils jenseits der angrenzenden Straßen.

Gewerbliche Nutzungen liegen innerhalb der gemischten Bauflächen östlich der „Dorfstraße“.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung an der „Dorfstraße“ und der „Hauptstraße“ an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Leitungen Gallins angeschlossen. Der tiefbautechnische Nachweis erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5.

Nordöstlich grenzt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an das Plangebiet. Die Zufahrt erfolgt von der „Dorfstraße“ aus.

Teile des Plangebiets besitzen aufgrund der Lage im Dorfgebiet eine allgemeine Funktion als innerörtliche Freifläche. Die Fläche erfüllt jedoch keine qualifizierten Erholungsfunktionen; es besteht keine Zugänglichkeit oder Nutzbarkeit für die Allgemeinheit, da es sich um private Hausgrundstücksflächen bzw. eine ehemalige Hofstelle handelt.

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets war ehemals eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Bewirtschaftung wurde aufgegeben, die Gebäude *wurden überwiegend zwischenzeitlich abgebrochen und das Grundstück nunmehr freigelegt*. Wohnnutzungen sind nicht innerhalb des Plangebiets, sondern auf benachbarten Flächen vorhanden. Einige Garagen und Schuppen (auf dem Flurstück 40/3, vgl. Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 5) wurden zuvor durch Bewohner benachbarter Gebäude genutzt.

Gemischte Bauflächen mit Wohnbebauungen grenzen im Norden und im Osten an. Im Osten, Süden und Westen sind Wohnnutzungen durch einen Weg bzw. die B 195 vom Plangebiet getrennt.

Bewertung :

Die relevante Bewertung beschränkt sich für dieses Schutzgut auf die möglichen Schallimmissionen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen einer „Immissionsprognose - Lärm“ für den Bebauungsplan Nr. 5 (s. Anlage) die Lärmimmissionen ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen für den Lärmschutz aufgezeigt.

Dabei wurden für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005, Teil 1, Punkt 1.1 von tags 55dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Die B 195 ist als relevante Lärmquelle zu beachten. Die Verkehrsmengen wurden aus der „Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2000“ entnommen und für das Jahr 2015 prognostiziert.



Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass von der B 195 ausgehend die Beurteilungspegel (Berechnung nach RLS 90) tagsüber an den Immissionspunkten IP4 bis IP6 um bis zu 5 dB und nachts an den IP1 und IP4 bis IP6 um bis zu 8 dB überschreiten.

Für den Gewerbelärm wurden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß der TA-Lärm (1998) als Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden von tags 55 dB(A) zugrunde gelegt.

Für den Gewerbelärm wurden in benachbarten Mischgebietsflächen eine Schlosserei, eine Bio-Fleischerei und das Gasthaus Gallin sowie die Funktionsgebäude des Gutes Gallin als relevante Quellen aufgenommen. Die Betriebe werden als Flächenschallquellen betrachtet.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass der Gewerbelärm die Beurteilungspegel der DIN ISO 9613-2 für Tag, Nacht und Sonntagen keinen der ausgewählten Immissionspunkte überschreitet.

Die Gesamtsituation für den Außenlärm wurde ausgehend von den Einzelbetrachtungen für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm gutachterlicherseits für den Plangelungsbereich in den Lärmpegelbereichen I bis IV zusammengefasst.

Eine Nutzung des Bebauungsplangebietes ist ohne Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, wobei sich die passiven Maßnahmen nur auf einen geringen Flächenanteil des Plangebiets beziehen.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ auf die nach BImSchG genehmigte Rinderzuchtanlage auf Gut Gallin wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Relevanz der im Norden der Gemeinde 600 - 800 m entfernt liegenden Gutanlage wird nicht angenommen, da die gesamte bebaute Ortslage von Gallin dem Änderungsbereich vorgelagert ist und eine nachgewiesene Verträglichkeit der Ortslage bzw. des B-Planes Nr. 2 seitens der Gemeindevertretung als angenommen werden kann.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen einer Kartierung zum Grünordnungsplan wurden die unten genannten Biotoptypen festgestellt. Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ für Mecklenburg-Vorpommern.

Dorfgebiet:

Am westlichen Ende des Flurstücks 40/3 ist eine ehemalige Hofstelle vorhanden (ehem. Wohnhaus und ehem. Stall), eine Garagenanlage aus zwei parallel angeordneten Gebäuden und mehreren Schuppen auf dem Flurstück 40/3; ein schmaler Streifen in Nachbarschaft zum Feuerwehrgerätehaus.

Einzelgehöft / landwirtschaftliche Anlage:

Der Großteil des Flurstücks 39/8 wird von Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs eingenommen (Fundamente und Bodenplatten zwischenzeitlich abgerissener Ställe, Betonwege und befestigte Lagerflächen).



Brachfläche des Dorfgebietes:

Im östlichen Teil des Flurstücks 40/3 und Flurstück 40/2 und im nördlichen Teil des Flurstücks 39/8 ist eine größere baulich nicht vorgeprägte Fläche mit einer gras- und krautreichen Vegetation vorhanden.

Hausgarten:

Genutzte Zier- und Nutzgartenflächen südlich der Garagen auf Flurstück 40/3; in den Gärten sind einzelne Großbäume vorhanden.

Einzelbäume:

Einzelbäume werden aufgrund der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust bei Eichen ab einem Stammdurchmesser von 0,1 m, bei Weiden ab Stammdurchmesser 0,3 m und bei allen übrigen Bäumen ab Stammdurchmesser 0,2 m beachtet und im Grünordnungsplan aufgelistet. Großsträucher werden unter den unten beschriebenen Siedlungsgebüsch aufgenommen.

Siedlungsgebüsch:

Verschiedene Stellen des Flurstücks 40/3 mit vorherrschendem Schwarzem Holunder und einigen ergänzenden Arten; sie scheinen teilweise aus Hecken und aus einer Obstbaumpflanzung hervorgegangen zu sein.

Baumhecke:

Entlang der Südseite des Flurstücks 39/6 an einer Böschung zu dem südlich vorbei führenden Weg als unregelmäßige Baumreihe aus Eichen, Eschen, Wildbirnen und Bergahorn

Nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg:

Entlang der Nordseite von Flurstück 40/3 zwischen der „Dorfstraße“ und der „Hauptstraße“ ein un- bzw. mit Schotter teilversiegelter Wirtschaftsweg

Es sind für das Plangebiet keine Vorkommen seltener und zu schützender Pflanzenarten bekannt bzw. im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ bekannt gemacht worden.

Bewertung:

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ für Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9.

Biotoptyp	Bewertungsstufe
Dorfgebiet	0
Einzelgehöft / landwirtschaftliche Anlage	0
Brachfläche des Dorfgebietes	1
Hausgarten	0
Einzelbäume	s. unten stehenden Text
Siedlungsgebüsch	1
Baumhecke	3 § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop
Nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	0



Einzelbäume:

Bäume unterliegen dem Schutz der o. g. Gehölzschutzverordnung. Ferner sind Bäume ab ca. 0,3 m Stammdurchmesser (genau: 1 m Stammumfang in 1,3 m Höhe) gemäß § 26a LNatG M-V geschützt, sofern sie nicht in Hausgärten stehen (Ausnahmen: Eichen Ulmen, Platanen, Linden und Buchen) und sofern es keine Obstbäume sind.

Die Bewertung der erfassten Bäume erfordert folgende Differenzierungen:

- Bäume im Westen des Flurstücks 40/3 liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs und sind daher von den durch die Planung zu erwartenden Eingriffen nicht betroffen.
- Die einzeln vorkommenden Obstbäume in den Nutzgärten unterliegen keinem Schutz, sofern sie Stammdurchmesser von 0,3 m oder weniger aufweisen. Diese Bäume erhalten den Biotopwert = 0
- Somit fällt von den Obstbäumen im Gebiet nur 1 Birnbaum mit Stammdurchmesser ca. 0,5 m unter die Bestimmungen der Gehölzschutzverordnung. Er erhält den Biotopwert 1.
- Die genannten Einzelbäume in Siedlungsgehölzen sind Bestandteil dieser Gehölzgruppen und werden daher nicht einzeln betrachtet sondern als Bestandteil des flächenhaften Gehölzes.
- Die 2 Eichen an der Ostseite des Flurstücks 40/3, die Eiche und die Tanne östlich der Garagen sind mächtig gewachsen, auch wenn die Bäume unmittelbar durch bauliche Anlagen begrenzt werden. Die Bäume erhalten die Werteinstufung 2, da sie für das Ortsbild prägend sind.

Es verbleiben aus der Aufstellung des Grünordnungsplans 7 Bäume, die gemäß der Gehölzschutzverordnung geschützt sind und der Bewertungsstufe 1 zugeordnet werden.

5.2.1.3 Schutzgut Tiere

Angaben über besondere Tiervorkommen liegen für das Plangebiet und für die angrenzenden Flächen nicht vor. Die im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ beteiligten Behörden, Planungsträger und anerkannte Naturschutzverbände haben keine Angaben über Artenvorkommen gemacht.

Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG liegen nicht vor.

Bewertung:

Dem Plangebiet kommt bezüglich der Fauna eine allgemeine Bedeutung zu.

Es handelt sich um Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) mit einer starken baulichen Vorprägung und Beeinflussung durch angrenzende Flächen (vorhandene Bebauungen und Nutzungen, Straßen).

Der Baumhecke im Süden am Rande des Plangebiets kommt ein Potenzial für Vorkommen streng geschützter Arten zu.



5.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Gemeinde Gallin liegt in einem Bereich mit stark bewegtem Relief saale-kaltzeitlicher Grundmoränen aus Geschiebelehm. Die Geländehöhen betragen innerhalb des Änderungsbereiches ca. 37 m über NN an der „Hauptstraße“ und ca. 45 m über NN an der „Dorfstraße“.

Der Hang an der Südseite weist Höhendifferenzen zwischen ca. 2 m und ca. 3 m auf.

Innerhalb des Plangebiets wurden im Juni 2006 Sondierungsbohrungen (s. Anlage) für eine vertiefende Bearbeitung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5,) niedergebracht. Es wurden unter einer 0,2 bis 1,4 starken gestörten Oberbodenschicht überwiegend Sande mit unterschiedlichen Humusanteilen festgestellt. Stark schluffige, bindige und somit gering durchlässige Lagen wurden festgestellt.

Bewertung :

Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor. Wertvolle Niederungsbereiche werden von der Planung nicht betroffen sein.

Es handelt sich um keine besonders schützenswerten Bodenarten. Deutliche Störungen aus der bisherigen Nutzungen sind vorhanden.

Der Boden weist eine so geringe Wasserdurchlässigkeit auf, dass keine ausreichende Versickerungsfähigkeit für das anfallende unbelastete Oberflächenwasser gegeben ist.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen liegen im Einzugsgebiet der westlich gelegenen Boize, die dem Elbe-Einzugsgebiet zuzurechnen ist.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt Gallin in einem Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung.

Im Rahmen der Baugrundsondierungen wurde festgestellt, dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht. Es wurde Grundwasserflurabstand zwischen 7 m und 12 m ermittelt. Schichtenwasser wurde mittels der Sondierungsbohrungen festgestellt. Weitere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Bewertung:

Es sind keine besonderen Situationen vorhanden, da zum einen keine Oberflächengewässer vorhanden sind und da zum anderen sehr große Grundwasserflurabstände vorliegen. Das Schichtenwasser verdeutlicht, dass der Boden nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist.

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Für das Plangebiet liegen keine detaillierten Klimadaten vor.

Darüber hinausgehend sind keine relevanten Bestandsparameter bekannt. Hinweise auf planungsrelevante Luftschadstoffbelastungen liegen nicht vor.



Das Plangebiet ist durch die Bebauungen an „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ insgesamt dörflich geprägt. Das heißt die Einwirkungen des Windes werden gemindert durch vertikale Hindernisse, die Luft wird durch vorhandene Versiegelungen stärker erwärmt und die Luftfeuchtigkeit ist im Allgemeinen geringer als in der freien Feldmark. Die Strukturelemente haben insgesamt reduzierenden Einfluss auf die Windeinwirkung, den Luftaustausch und kleinräumige Temperaturdifferenzen.

Bewertung:

Entfällt, da keine ausreichenden Informationen vorliegen. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind für das Plangebiet nicht bekannt bzw. durch das „Scoping-Verfahren“ bekannt gemacht worden.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) der Gemeinde Gallin. Entlang der „Hauptstraße“ bilden alte Hofanlagen in Nachbarschaft zu Wohnhäusern eine lockere dörfliche Bebauung. Die Gebäude der ehemaligen Hofanlage auf Flurstück 40/3 verfielen allmählich und sind zwischenzeitlich abgerissen. Von mehreren Stallungen waren zu Beginn der Planung nur noch Fundamente und Abbruchmaterialhaufen sichtbar.

Entlang der „Dorfstraße“ besteht ebenfalls eine lockere Bebauung aus Wohn- und sich einfügenden Gewerbebauten. Zwischen der ehemaligen Hofstelle und den Wohngebäuden liegt eine offene brach liegende Teilfläche mit Einzelbäumen und angrenzenden Siedlungsgebüschgruppen.

Eine markante Baumhecke ist entlang der Südseite des Plangebiets an einem Hangbereich vorhanden.

Die freien Sichtweiten innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der einrahmenden Gebäude, der Gehölze im Süden und an der „Hauptstraße“ sowie der sonstigen Bebauungen sehr begrenzt.

Bewertung:

Es besteht insgesamt ein ländlich-dörflicher Charakter der Fläche. Allerdings geht der strukturreiche alte Hofbereich nördlich in relativ einförmige Rasenflächen mit darin frei stehenden Gebäuden über. Gliedernde Strukturen fehlen hier weitgehend. Herauszuheben sind die Baumhecke im Süden sowie einige Großbäume.

5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets oder in einer relevanten Nähe / Nachbarschaft sind keine geschützten Kulturdenkmale vorhanden, die Einfluss auf die Planung haben könnten.

Durch die Planung werden ansonsten aufgelassene innerorts liegende Hofstellen und benachbarte Wohn- und Gewerbenutzungen berührt (vgl. oben Kap. 1.2.1 „Teilflächen und gegenwärtige Nutzungen“).

Zur Verkehrsanbindung des Plangebiets liegt die „Dorfstraße“ im Osten. Die „Hauptstraße“ (B 195) verläuft im Westen und dient nur der Grundstückerschließung der dort in 1. Baureihe liegenden Baugrundstücke, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (vgl. Bauvorbescheid vom 02.10.2007 - Quellenverzeichnis) und nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegen.



Weitere relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Beeinträchtigungen vorhandener Kulturdenkmale sind nicht anzunehmen.

Die vorhandenen Nutzungen werden bei der Planung beachtet. Es wird innerhalb der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die angrenzenden Nutzungen gehen in die Planung ein und genießen entsprechend ihrer nach der Gebietskategorie der BauNVO ausgeübten Nutzung gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung Bestandsschutz.

5.2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern werden bereits bei der Bearbeitung der Schutzgüter in den Kapitel 1.2.1.1 bis 1.2.1.8 beachtet.

So wird hinsichtlich der geplanten Nutzungen die Verträglichkeit mit den Lärmemissionen der B 195 und benachbarter Gewerbebetriebe aufgenommen. Die für das Landschaftsbild wichtigen Biotopstrukturen werden ebenso beachtet, wie das hohe faunistische Potenzial einer Baumhecke am Südrand des Plangebiets.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten. Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es wird auf den in Kapitel 1.1.1 genannten Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit voraussichtlich 9 Grundstücken für die Einzelhausbebauung und 6 Grundstücken für Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen können, wobei grundsätzlich auch für die Einzelhäuser maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dabei sind folgende Flächenausnutzungen zu erwarten:

Teilfläche	Lage	Anzahl Grundstücke	GR / GRZ	Zuschlag für Nebenanlagen	Grundstücksfläche - ca. m²	Max. Versiegelung [m²]
WA 1	Nördlich der geplanten Erschließung	5	0,25	50% + 20 m ² Terrassen	3.310	1.341,25
WA 2a	Südwestlicher Teilbereich	3	0,25	50% + 20 m ² Terrassen	2.180	877,50
WA 2b	Südlich der geplanten Erschließung	4	180 m ²	50% + 20 m ² Terrassen	3.110	1.160,00
WA 3	Südöstlicher Teilbereich	3	0,25	50% + 20 m ² Terrassen	2.585	1.029,38
Alle					11.265	gerundet 4.410



Ferner werden mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 nunmehr Verkehrsflächen auf ca. 2.035 m² und auf ca. 825 m² eine so genannte „Maßnahmenfläche“ in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche entstehen.

Die im Plangeltungsbereich bestehenden baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich abgerissen worden.

Aus dem Bestand der Großbäume sollen die randlich stehenden erhalten werden, so weit sie sich innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,5 m bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen einer prägenden Baumhecke wird am südlichen Rand des Plangeltungsbereichs eine 825 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ vorgesehen.

Das im Gebiet anfallende unbedenkliche Oberflächenwasser wird im bestehenden Kanalsystem der Gemeinde entsprechend den hydraulischen Berechnungen zum RW-Kanal in der südlichen Hauptstraße (siehe Anlage dieser Begründung) abgeleitet.

Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes sind 40% des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen in Abhängigkeit zu der Grundstücksgröße (F mind.) zurück zu halten. Der Nachweis erfolgt in der Erschließungsplanung und ist Vertragsgegenstand des Erschließungsvertrages.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach Aussage des beauftragten Fachbüros (s. Bodengutachten als Anlage) nicht gegeben.

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen könnten nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB innerhalb des Innenbereichs bebaut werden, sofern die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden kann. Die Gebäude müssten sich nach Art und Maß der Nutzung in den Umgebungsbereich einfügen.

Möglicherweise würde die Fläche bzw. Teilflächen zwischenzeitlich brach liegen.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.2.3.1. Schutzgut Mensch

Vermeidung:

Die geplante Bebauung wird zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes führen. Umgekehrt ist jedoch die Verkehrsbelastung der B 195 zu beachten, von der nicht vermeidbare Auswirkungen auf das Plangebiet und die hier geplante Wohnnutzung zu erwarten sind.



Minimierung:

Es wurden gutachterlich mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen festgestellt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume und Schlafräume sind gegenüber der „Hauptstraße“ (B 195) an den vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten herzustellen.

Wenn dies nicht möglich ist, ist folgendes umzusetzen:

- Schallgedämmte Lüftungen sind vorzusehen für Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sicher gestellt werden kann.
- Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen. Für die anderen Gebäudefronten gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II sind bereits durch die Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von 30 bzw. 35 dB(A) sind für die Flächen der Lärmpegelbereiche gemäß der Planzeichnung anzusetzen.
- Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Kompensation :

Nach Umsetzung der gutachterlich ermittelten Maßnahmen zur Minimierung werden keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.2.3.2. Schutzgut Pflanzen

Vermeidung :

Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe zum Änderungsbereich nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.

Es sind für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (= Wertstufe 3 für die südlich gelegene Baumhecke oder höher) betroffen sein. Der Hang im Süden von Flurstück 39/6 mit der Baumhecke wird erhalten und durch einen Schutzstreifen als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche von ca. 825 m² vom allgemeinen Wohngebiet getrennt. Da im hangnahen Bereich bereits einige Gehölze auf einem ca. 175 m² großen Streifen wachsen, entsteht eine wirklich neue so genannte „Maßnahmenfläche“ von 650 m².

Es werden flächenhaft nur Biotopflächen der Wertstufe 0 (Biotoptypen ODE, OD, PG und OVU) und 1 (Biotoptypen OBD und PH) betroffen sein (Bäume werden gesondert bilanziert).



Diese Biotoptypen unterliegen keinem gesetzlichen Schutz, so dass die Flächen bereits nach bisherigem Recht (§ 34 BauGB) für eine Bebauung beansprucht werden können. Es entstehen daher aufgrund der Planung keine stärkeren Eingriffe als bisher zulässig waren.

Minimierung:

Die beiden Eichen an der „Dorfstraße“ *sollen erhalten werden*. Es gehen im Wesentlichen Flächen und Gehölze verloren, die von allgemeiner (= Wertstufe 0) oder geringer Bedeutung (= Wertstufe 1) für Natur und Landschaft sind.

An den zu erhaltenden Eichen an der „Dorfstraße“ sind gemäß Grünordnungsplan unbedingt Maßnahmen nach DIN 18920 zu beachten, um die Vitalität der Bäume zu erhalten.

Der Verlust an weiteren größeren Bäumen wird auf 1 prägende Eiche mit einer prägenden Tanne, 1 Obstbaum (1 Birne) sowie auf 7 weitere Großbäume begrenzt, von denen 4 Fichten und 1 Tanne zu einer nichtheimischen Art gehören.

Kompensation:

Es ist der Verlust von 1 Birnbaum und 7 Großbäumen der Wertstufe 1 sowie 1 Eiche und 1 Tanne der Wertstufe 2 auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich gemäß § 8 der Gehölzschutzverordnung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes; es sind 24 Bäume neu zu pflanzen (Hochstamm-Laubbäume mit Ballen, mind. 3 x verschult, mind. 16/18 cm Stammumfang).

Da innerhalb des Baugebietes keine geeigneten Flächen mit einem ausreichenden Entwicklungsraum für Bäume zur Verfügung stehen, wird extern eine Ausgleichspflanzung vorgenommen innerhalb des Gemeindegebietes entlang des Wanderwegs von Nieknitz in Richtung Granzin auf Flurstück 36 der Flur 4, Gemarkung Gallin, sowie auf Flurstück 185/1 der Flur 2, Gemarkung Nieknitz.

Auf einem jeweils mindestens 12 m² großen Pflanzbeet je Stück werden 24 Bäume gepflanzt. Es sind Hochstamm-Laubbäume mit Ballen, mindestens 3 x verschult, in der Größe mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang zu verwenden. Stattdessen können auch Hochstamm-Obstbäume der Qualität 10-12- cm Stammumfang gepflanzt werden.

Die Pflanzung erfolgt von Norden beginnend auf dem Flurstück 185/1 dort, wo der hier verlaufende „alte Nieklitzer Schulweg“ nicht von Hecken oder Baumreihen begleitet wird. Nach Süden wird die Pflanzung fortgesetzt bis bei einem empfohlenen Baumabstand von ca. 10 bis 12 m die insgesamt 47 Bäume (s. Schutzgut Boden) gepflanzt wurden.

Die Bäume werden in Anpassung an die Geländeverhältnisse und die Nutzungsgrenzen angeordnet. Die genauen Standorte sind durch eine Planungsfachkraft im Rahmen der Ausführung vor Ort festzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind nachzupflanzen.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.2.3.3 Schutzgut Tiere

Vermeidung:

Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.



Es sind für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Es werden durch das Vorhaben keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Da es sich jedoch um einen bereits baulich vorgeprägten Bereich handelt, sind insgesamt keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Es werden keine Flächen des planerischen Außenbereichs betroffen sein.

Die Baumhecke als potenziell wertvolles Habitat im Süden wird erhalten und nordseitig durch einen sichernden Schutzstreifen aufgewertet.

Minimierung :

Die Bebauung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Kompensation :

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da die Baumhecke erhalten wird und ansonsten keine gesondert zu ermittelnden Eingriffe zu erwarten sind.

5.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung:

Es werden nur Flächen beansprucht, die bisher bereits baulich genutzt wurden und für die eine Bebaubarkeit aufgrund des § 34 BauGB besteht.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplanes (s. Anlage zu dieser Begründung vom 11.10.2007) ist eine zulässige zusätzliche Versiegelung aufgrund dieser Planung (2. Entwurf) in Höhe von 2.285 m² zu kompensieren. Für diese Fläche ist gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, S. 95, eine Kompensationswertzahl von 0,8 anzusetzen. Somit besteht ein Erfordernis zur Bereitstellung von 2.285 m² x 0,8 = gerundet 1.830 m².

Es wird nördlich des Hangs im Süden von Flurstück 39/6 ein Schutzstreifen als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ von ca. 825 m² vom Baugebiet getrennt. Da im hangnahen Bereich bereits einige Gehölze auf einem ca. 175 m² großen Streifen wachsen, entsteht eine wirklich neue Maßnahmenfläche von 650 m² (Dieser Bereich ist zugleich eine Fläche zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der wertvollen Baumreihe - vgl. hierzu auch Ausführungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“).

Für diese Fläche ist folgende Maßnahme festzusetzen: Entwicklung zu einem dauerhaft begrünten Saumbiotop (Gras- und Krautflur) der südlich angrenzenden Baumhecke. Die Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zur Vermeidung einer Verbuschung zu mähen. Einsaaten, Bepflanzungen, Umbruch der Vegetation sowie das Ausbringen von Düngemitteln ist nicht zulässig. Die „Maßnahmenfläche“ ist zu den Wohnbaugrundstücken abzuführen und zugleich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes zu sichern.



Die 675 m² große Fläche wird gemäß Anlage 11, Ziffer I Nr. 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Wertstufe 1 zugeordnet, da sie an den künftig bebauten Ortsrand grenzt. Somit werden 675 m² des Kompensationserfordernisses hier abgegolten.

Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von $1.830 \text{ m}^2 - 675 \text{ m}^2 = 1.155 \text{ m}^2$. Hierfür wird ersatzweise eine Baumpflanzung vorgesehen. Gemäß Anlage 11, Ziffer I Nr. 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird die geplante Pflanzung der Wertstufe 2 zugeordnet, pro Baum wird ein Flächenäquivalent von 25 m² angesetzt, so dass 1 Baum zur Abgeltung von 50 m² Kompensationserfordernis dient. Es sind also rechnerisch 23,1, gerundet 23 Bäume der folgenden Qualitäten neu zu pflanzen:

- *Hochstamm-Laubbäume mit Ballen, mindestens 3 x verschult, in der Größe mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang oder*
- *Hochstamm-Obstbäume mit 10-12- cm Stammumfang*

Die Pflanzung erfolgt in Zusammenhang mit der u. g. Maßnahme zur Kompensation von Baumverlusten innerhalb des Gemeindegebietes entlang des Wanderwegs von Nieklitz in Richtung Granzin auf Flurstück 36 der Flur 4, Gemarkung Gallin, sowie auf Flurstück 185/1 der Flur 2, Gemarkung Nieklitz.

Die Pflanzung erfolgt von Norden beginnend auf dem Flurstück 185/1 dort, wo der hier verlaufende „alte Nieklitzer Schulweg“ nicht von Hecken oder Baumreihen begleitet wird. Nach Süden wird die Pflanzung fortgesetzt bis bei einem empfohlenen Baumabstand von ca. 10 bis 12 m die insgesamt 47 Bäume (s. Schutzgut Pflanzen) gepflanzt wurden.

Es werden keine seltenen oder besonders zu schützenden Böden beansprucht.

Minimierung:

Im Plangebiet werden Grundstücke bzw. Grundstückteile beansprucht, die bereits jetzt mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stallungen, Lagerflächen, Wegen und anderen baulichen Anlagen genutzt werden.

Kompensation:

Es sind keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu erwarten.

5.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Es werden keine Oberflächengewässer betroffen.

Es werden keine Beeinträchtigungen des Grundwassers entstehen, da das anfallende Oberflächenwasser über das örtliche System abgeleitet wird.

Minimierung:

Die Auswirkungen auf das Grundwasser werden minimiert, da teilweise bereits versiegelte Flächen beansprucht werden und da die zulässige Gesamtversiegelung des Gebiets im Vergleich zu der bisherigen Einzelbebauung nach § 34 BauGB rechnerisch geringer ausfällt. Dies gilt auch für eine ggf. anzusetzende GRZ von 0,25 für die umgebende Bebauung als Maßstab des „Einfügens“.

Auswirkungen auf Grundwassergewinnungen sind nicht zu erwarten.



Kompensation:

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidung:

Geringfügige Veränderungen durch Flächenversiegelungen und die Errichtung von Baukörpern sind nicht zu vermeiden.

Das Vorhaben ist jedoch von geringer Größe, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Minimierung:

Die Bebauung ist in einem Gebiet vorgesehen, dass bereits baulich vorgeprägt ist.

Kompensation:

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

5.2.3.7 Schutzgut Landschaft

Vermeidung:

Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu vermeiden.

Minimierung:

Die Bebauung erfolgt in einem Bereich, der bereits baulich vorgeprägt ist. Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen wurden entfernt und durch neue ersetzt. Die ergänzende Neubebauung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass keine Raumwirkungen auf die offene Feldmark zu erwarten sind.

Kompensation:

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

5.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung:

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (= Wertstufe 3 oder höher) betroffen sein. Der Hang im Süden von Flurstück 39/6 mit der Baumhecke wird erhalten und durch eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche vom Wohnbaugebiet getrennt *und somit gegenüber wohnbaulichen Nutzung / Beeinträchtigungen „gepuffert“*.

Es werden flächenhaft nur Biotopflächen betroffen sein, die bereits nach bisherigem Recht (§ 34 BauGB) für eine Bebauung beansprucht werden können. Es entstehen daher aufgrund der Planung keine stärkeren Eingriffe als bereits bisher zulässig waren.



Die beiden Eichen an der „Dorfstraße“ werden erhalten; an diesen Bäumen sind unbedingt Maßnahmen nach DIN 18920 im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung vorzusehen. *Regelungen hierzu werden im Rahmen des Erschließungsvertrages und in der Entwurfsplanung der Erschließungsplanung vorgenommen und dargelegt.*

Minimierung:

Da keine zusätzlichen Eingriffe geplant sind, sind keine Maßnahmen zur Minimierung erforderlich.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Planentwicklung gemeinsam mit dem Vorhabensträger ausführlich mit anderen Planungsmöglichkeiten befasst. Es wurde festgestellt, dass aufgrund des Flächenzuschnitts und der bestehenden Straßen keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten bestehen, die eine wirtschaftlich annehmbare Erschließung und städtebaulich geordnete Entwicklung zulassen.

Zur Sicherstellung einer abgestimmten und für die Gesamtfläche geeigneten Verkehrsanbindung kam nur die „Dorfstraße“ in Frage. Die „Hauptstraße“ wurde aufgrund der Sichtverhältnisse und des hohen Verkehrsaufkommens nicht gewählt. Die Gemeindestraße im Süden wurde aufgrund des Steilhangs nicht für eine Erschließung heran gezogen.

Die Flurstücke 40/3 und 40/2 sind zusammen von einer schmalen / länglichen Form. Diese ermöglicht unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung nur die Anordnung von Baugrundstücken beidseitig entlang einer zentralen Erschließungsstraße. Die Baugrundstücke auf Flurstück 39/8 werden über einen Stichweg mit Wendeanlage erreicht.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- „Grünordnungsplan“

Zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Hierin wird die gemäß Bebauungsplanentwurf bestehende Situation einer möglichen Bebauung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet und mit den neuen Planungsabsichten abgeglichen. Zulässige zusätzliche Eingriffe in die Natur werden geprüft, so dass Verpflichtungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen begründet werden.



- *„Hydraulischer Nachweis - RW-Kanal südliche Hauptstraße“*
Zum Nachweis der Regenwasserbeseitigung wurde unter Beachtung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange das bestehende Leitungsnetz zur Ableitung des Oberflächenwassers berechnet und die Ergebnisse hieraus planungsrechtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet, die zugleich Vertragsgegenstand des Erschließungsvertrages werden.
- *„Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung“*
Die Ausweisung des Bebauungsgebietes bzw. die Bereitstellung von Bauflächen mittels des Bebauungsplans ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 12 LNatG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft.
Eine Kompensation ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig waren.
Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.
Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB (2004) zu entscheiden.
- *„Immissionsprognose - Lärm“*
Zur Beurteilung möglicher Lärm-Immissionen wurde eine Immissionsprognose - Lärm erstellt (vgl. Quellenverzeichnis). Mit Hilfe dieser gutachterlichen Bearbeitung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes getroffen. Dabei werden der Verkehrslärm und Gewerbelärm als relevante Lärmquellen betrachtet.
- *„Bodengutachten“*
Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets wurden gutachterlich untersucht (vgl. Quellenverzeichnis). Die Bohrungen wurden hinsichtlich der Bodenschichtungen, der Grundwasserverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit ausgewertet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird auf Grundlage des „neuen“ BauGB 2004 erarbeitet. Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist in § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der Abwägung.

Das Plangebiet und somit das Vorhabensgebiet ist ca. 1,4 ha groß. Die Größenwerte des UVPG zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer UVP werden nicht erreicht. Es sind keine Anlagen bzw. Nutzungen geplant, die der gesonderten UVP bedürfen.

Zum Vorhaben wird keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden, den sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.



Wesentlicher Bestandteil der bisherigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfangs und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte.

Die vorstellbaren Umweltauswirkungen wurden in gesonderten Bearbeitungen geprüft (s. oben - Lärmimmissionen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bodengutachten, *Oberflächenentwässerung*). Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es sind aufgrund der Festsetzungen des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 5 externe Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen werden im Auftrag des Vorhabens-trägers hergestellt und bis zum Ablauf der Frist *einer bis zu 5-jährigen Entwicklungspflege (Regelungen werden im Erschließungsvertrag getroffen)* auf Veranlassung und unter Kostenübernahme durch den Vorhabensträger gepflegt. Die Pflanzungen gehen dann in die Obhut der Gemeinde Gallin über und werden durch die Gemeinde unterhalten. Die Maßnahmen richten sich nach fachlichen Erfordernissen zur Gehölzpflege.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen sind in den Bauantragsunterlagen darzulegen und die Einhaltung der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Beurteilungspegel ist bauseits nachzuweisen.

Es sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich sind.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Gallin stellt den Bebauungsplan Nr. 5 für eine insgesamt ca. 1,4 ha große Fläche auf, um im Bereich einer bisherigen gemischten Baufläche und einer Grünfläche nunmehr ein allgemeines Wohngebiet entwickeln zu können.

Die Flächen liegen innerhalb des Satzungsbereichs der seit dem 04.03.1993 rechtskräftigen Abrundungssatzung der Gemeinde Gallin. Zur Konkretisierung und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sowie zur Regelung der Erschließung wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ aufgestellt.

Innerhalb des Plangebiets *waren während der Planaufstellung* bereits Gebäude und Versiegelungsflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs sowie Garagen und sonstige Nebenanlagen vorhanden. Der bauliche Bestand ist bei der Eingriffsbewertung ebenso zu beachten, wie die Tatsache, dass im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung der beiden o. g. Bauleitplanungen Bebauungen nach § 34 BauGB zulässig waren.

Der Bedarf an Wohnbauflächen bei gleichzeitigem Mangel an verträglichen Gewerbeansiedlungswünschen im Sinne eines tatsächlichen Mischgebiets lässt keine andere geeignete und wirtschaftlich zumutbare Bebauung bzw. Nutzungsart der Fläche zu.



Die Verkehrserschließung erfolgt für das gesamte Plangebiet von der im Osten gelegenen „Dorfstraße“ aus. Der recht schmale Zuschnitt des Flurstücks 40/3 und die Höhenverhältnisse lassen keine andere geeignete und wirtschaftlich zumutbare Straßenführung und Grundstücksaufteilung zu.

Planungsrechtlich relevante Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Mensch** sind nicht durch Gewerbelärm, sondern durch die im Westen verlaufende „Hauptstraße“ (B 195) zu erwarten. Besondere Maßnahmen sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`04 festgesetzten Flächen des Lärmpegelbereiches III zum Schutz von dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen und Schlafräumen erforderlich. In den Bauantragsunterlagen sind die erforderlichen Nachweise beizubringen.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind auf den Verlust von 10 Großbäumen begrenzt, zu deren Ausgleich 24 Bäume neu zu pflanzen sind. Ansonsten werden nur Biotoptypen mit allgemeiner bzw. geringer Bedeutung der Wertstufen 0 und 1 nach der Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern betroffen sein, so dass es zu keinen stärkeren Eingriffen als bisher zulässig kommen kann. Eine Baumhecke am Südrand des Plangebietes wird erhalten und mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche zu den geplanten Wohnbaugrundstücken abgeschirmt.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** sind nicht zu erwarten, da die o. g. Baumhecke als potenzielles Habitat erhalten wird. Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG liegen nicht vor. Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume sind nicht zu erwarten.

*Eingriffe in das **Schutzgut Boden** sind aufgrund der planungsrechtlich ermöglichten und somit zulässigen zusätzlichen Versiegelung in einer Höhe von 2.285 m² zu kompensieren. Es wird nördlich des Hangs im Süden des Plangebiets ein Schutzstreifen als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ von ca. 825 m² vom Baugebiet getrennt. Da im hangnahen Bereich bereits einige Gehölze auf einem ca. 175 m² großen Streifen wachsen, entsteht eine neue Maßnahmenfläche von 650 m². Es verbleibt somit ein Kompensationserfordernis von 1.155 m². Hierfür wird ersatzweise eine Baumpflanzung vorgesehen. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes sind 23 Bäume neu zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt von Norden beginnend auf dem Flurstück 185/1 dort, wo der hier verlaufende „alte Nieklitzer Schulweg“ nicht von Hecken oder Baumreihen begleitet wird. Nach Süden wird die Pflanzung fortgesetzt bis bei einem empfohlenen Baumabstand von ca. 10 bis 12 m die insgesamt 47 Bäume (s. Schutzgut Pflanzen) gepflanzt wurden.*

In die **Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter** werden keine stärkeren Eingriffe erfolgen als bisher zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden unter Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation insgesamt keine erheblichen Eingriffe in die Natur verbleiben.



5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch den Bebauungsplan Nr. 2 (2. Entwurf) ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert die zuvor dargelegten Kompensationsmaßnahmen in Form einer Pflanzung von 47 Hochstamm-Laubbäumen der Größe StU 16/18 cm, wodurch Kosten in Höhe von ca. € 32.900,00 inkl. Pflegekosten für 2 Jahre (aber zzgl. ggf. erforderlicher Bewässerung und einer ggf. längeren Pflege entsprechend den Festlegungen im Erschließungsvertrag) entstehen können.

In der Kostenaufstellung sind folgende Positionen nicht enthalten:

- *Abzäunungen der im Plangebiet geplanten Maßnahmenfläche zu den Hausgrundstücken*
- *Gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke mit Heckenpflanzungen und gestalterische Baumpflanzungen sowie Pflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum*
- *Kosten für bauliche und sonstige Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung*
- *Planungsleistungen für ggf. gewünschte Begleitungen und Betreuung in Zusammenhang mit der Ausführung geplanter Maßnahmen*
- *Gesetzliche Mehrwertsteuer*

Gallin, den

- Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. ^(FH) Peter Scharlibbe