

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplanes Nr. 04 „Wohngebiet Grevesmühlener Str.“
der Gemeinde Mühlen Eichsen**
(Verfahren gem. § 13b BauGB)



Stand: **SATZUNG**
mit
Redaktioneller Änderung:
-Begründung unter Pkt.10.4 zum Weißstorch(S.38)

08. Dezember 2020

01. März 2021

INHALT:

1. Allgemeines

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Übergeordnete Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Plangebietes

- 4.1 Lage und Geltungsbereich
- 4.2 Bestand und Bodenverhältnisse / Topographie
- 4.3 Erschließung

5. Städtebauliches Konzept

- 5.1 Verkehrserschließung
- 5.2 Planungskonzept

6. Inhalt des Bebauungsplans Nr. 2

- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 6.3 Innere Verkehrserschließung
- 6.4 Immissionsschutz
- 6.5 Grünordnerische Festsetzungen
- 6.6 Gestaltung
- 6.7 Leitungsrecht

7. Ver- und Entsorgung

8. Städtebauliche Kennzahlen

9. Kosten und Finanzierung

10. Umweltbelange

- 10.1 Einleitung
- 10.2 Schutzgebiete
- 10.3 Umweltbelange
- 10.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 1: Schalltechnische Begutachtung - Straßenverkehr vom 07.02.2020
und Ergänzung vom 02.12. 2020

1. Allgemeines

Mühlen Eichsen ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg im Land Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt Gadebusch mit Sitz in der gleichnamigen Stadt Gadebusch verwaltet.

Die Gemeinde Mühlen Eichsen hat knapp 1000 Einwohnerinnen und besteht aus dem Hauptort Mühlen Eichsen sowie den Ortsteilen Goddin, Webelsfelde, Schönhof Mühle, Groß Eichsen.

Die Gemeinde wird verkehrsmäßig über die Bundesstraße 208 (B208), die von Ratzeburg über Gadebusch bis Wismar führt und über die Landesstraße 03 (L03), die als Verbindungsachse zwischen Grevesmühlen und der Landeshauptstadt Schwerin dient, erschlossen. Die beiden Straßen kreuzen sich im Gemeindegebiet und bieten somit eine sehr gute Anbindung in alle Himmelsrichtungen. Der Anschluss an das Bundesautobahnnetz erfolgt über die Anschlussstelle 6 der Bundesautobahn 20, die ca. 9 km entfernt ist und über die Landstraße 03 (L03) erreicht wird.

Den Hauptort Mühlen Eichsen kennzeichnet eine wertvolle Kirche, die das Stepenitztal überragt. Der Kirche gegenüber steht das ehemalige Gutshaus umgeben von einem alten Park. Im Ortsteil Groß Eichsen ist ebenfalls eine große Kirche zu finden, die als einzige bauliche Anlage vom einstigen Sitz des mächtigen Johanniterordens geblieben ist. In der Kirche finden in den Sommermonaten regelmäßig Konzerte statt, die gut besucht werden.

Im Ortsteil Schönhof ist das Gutshaus, das Anfang des 19. Jahrhunderts im klassischen Stil von dem dänischen Baumeister Lillie 1820 errichtet wurde, sehenswert.

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch die Landwirtschaft und seine Betriebe geprägt. Somit ist die Landwirtschaft ein wichtiger Wirtschaftszweig in der Gemeinde und in der gesamten Region. Der Hauptort Mühlen Eichsen ist auch Standort des landtechnischen Lohnunternehmens Otto Hamster, der sich wirtschaftlich positiv entwickelt hat und ein bedeutender Arbeitgeber für die Gemeinde ist.

Mühlen Eichsen hat eine regionale Schule mit Grundschule für den Einzugsbereich der Ortsteile, einen Hort in Verbindung mit einer Kita, eine Arztpraxis sowie einen Pflegedienst. Ein Dorfladen wird mit Fördermitteln des Landes im Jahr 2021 in der Grevesmühlener Straße wieder eröffnet, um so das örtliche Nahversorgungsangebot zu stärken. Darüber hinaus fahren einige Nahversorger das Gemeindegebiet regelmäßig an. Ein Vereinsleben ist in der Gemeinde Mühlen Eichsen auch zu finden (u.a. ein Karnevalsverein, ein Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr..)

Durch Mühlen Eichsen fließt der kleine Fluss „Stepenitz“. Der Fluss und seine Ufer stehen unter Natur- und Landschaftsschutz, somit ist der Naturraum der Gemeinde unter anderem durch die Stepenitz geprägt.

2. Anlass und Ziel

Die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser innerhalb der Gemeinde Mühlen Eichsen erfordert die Bereitstellung von individuell bebaubaren Baugrundstücken, da die vorhandenen Baugrundstücke (Baulücken) dem Grundstücksmarkt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. In Mühlen Eichsen ist eine weitere Verdichtung der Bebauung nicht mehr möglich. Die Gemeinde kann nur auf Randgebiete ausweichen, um dem Eigenbedarf gerecht zu werden. So beabsichtigt die Gemeinde für eine Ortsrandfläche einen Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht für ca. 10 Baugrundstücke mit Einzelhäusern zu schaffen.

Bei dem vorgesehenen Plangebiet handelt es sich um eine teilweise brachliegende Fläche und einer landwirtschaftlich genutzten Splitterfläche, die westlich der Grevesmühlener Straße zwischen dem bebauten Ortsrand und einer bebauten Außenbereichsfläche liegt.

Mit der Planung soll somit eine Außenbereichslücke zwischen der südlichen vorhandenen Ortsbebauung (Wohnsiedlung mit Einfamilienhäuser/Hausgruppen an der Papenwisch bzw. Webelsfelder Str) und einem nördlichen Außenbereichsgrundstück (mit Wohnbebauung) baulich geschlossen werden. Eine maßvoll neue Bebauung soll eine geordnete städtebauliche Abrundung des Ortsrandes ermöglichen. Zweck der städtebaulichen Planung ist eine Bebauung in ortstypischer Form mit einer sparsamen Erschließung, dabei soll auf eine gute Einbindung in die Landschaft sowie die Belange von Umwelt und Natur geachtet werden.

Die Durchführung der Planung ist im öffentlichen Interesse, um der Nachfrage nach Baugrundstücken aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen und gleichzeitig der Versuch insbesondere junge Familien am Ort zu halten. Auf diese Weise soll auch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Die Fläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 9.805 m² und schließt sich an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Mühlen Eichsen an.

Das Plangebiet des o.g. Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen), welches das beschleunigte Verfahren im Sinne von §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung unter Anwendung des §13 „Vereinfachtes Verfahren“ ermöglicht. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m², es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Somit kann gemäß § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13 Abs.2 und 3 Satz1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit Umweltbericht), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Umweltbelange und damit die Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens mit dem Bebauungsplan beachtet, jedoch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr.7b genannten Schutzgüter zu erwarten (Natura 2000 Gebiete).

Da die Bedingungen des §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Wohngebiet Grevesmühlener Str.“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Mischung aus mittleren (ca.650 m²) und größeren (ca. 850 m²) Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Planung ergänzt.

Der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan ist mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlen Eichsen amgefasst worden und damit wurde das förmliche Verfahren vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

3.2 Übergeordnete Planung

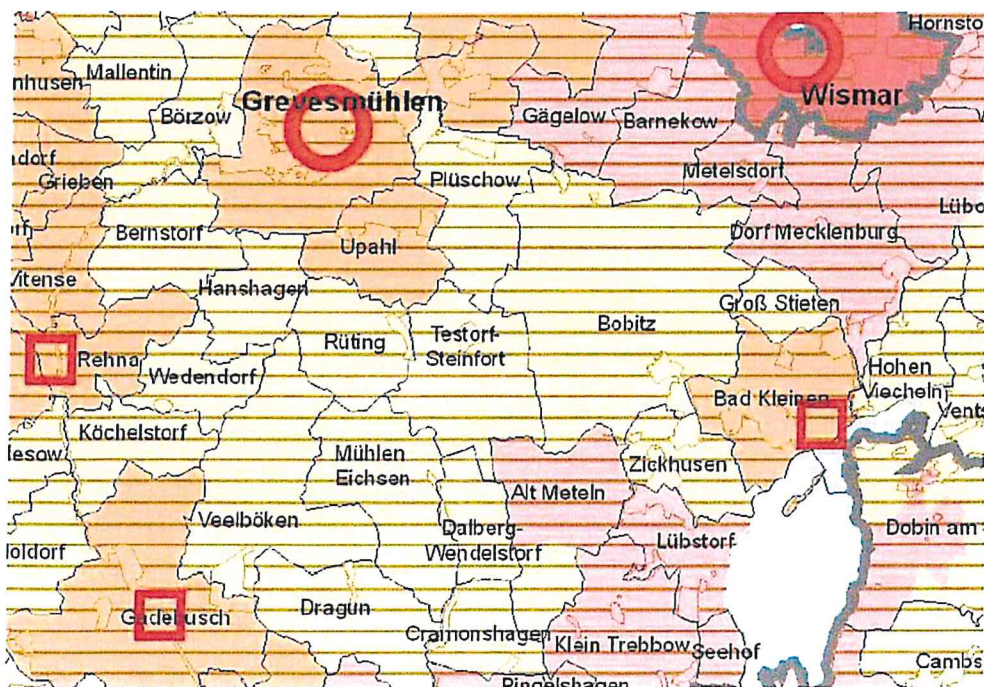
3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

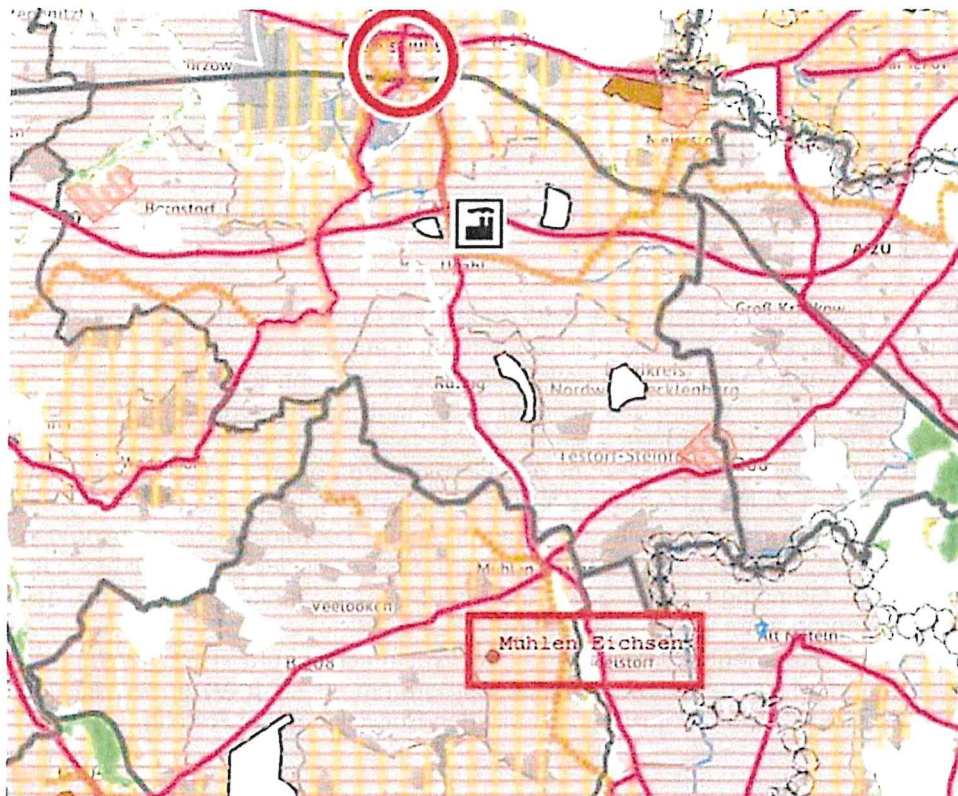
Für die Bewertung der raumordnerischen Belange ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburgs (RREP WM) zu beachten.

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen. Es koordiniert Raumansprüche einzelner Fachplanungen und stellt die anzustrebende geordnete Entwicklung des Raumes dar. Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, u.a. für das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

Das vorliegende regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 /2018 hat sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) entwickelt und enthält die Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region.



RREP WM – Auszug aus dem Übersichtsplan Raumstruktur
(Mühlen Eichsen liegt in einer strukturschwachen Region mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft)



RREP WM – Auszug (Mühlen Eichsen liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismusentwicklungsraum)

Die Gemeinde Mühlen Eichsen befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Die Gemeinde Mühlen Eichsen weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Die unmittelbar betroffenen o.g. Vorbehaltsgebiete sind ein Grundsatz der Raumordnung und geben bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vor, jedoch der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen zugänglich.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

LEP M-V, Pkt.4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (3) „ In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen..... zu berücksichtigen“

RREP WM,Pkt.3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) „ In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen..... besonders berücksichtigt werden“

Die vorliegende Planung ist mit dem Vorbehaltsgebiet vereinbar, weil es sich bei der landwirtschaftlichen Fläche, die zur Überplanung in Anspruch genommen wird, um ca. 3.980 m² Ackerfläche handelt, die eng von Wohnbebauung umgrenzt wird und eine Bewirtschaftung der kleinen Fläche mit der modernen Technik aufwendig ist. Ein besonderes Gewicht kann der Splitterfläche aus Sicht der Ackerlandnutzung nicht beigemessen werden.

Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. Tourismusentwicklungsraum

LEP M-V, Pkt. 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen ... und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

RREP WM, Pkt. 3.1.3 Tourismusräume

- (3) „In die Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die Touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzlich touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden“.

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt keine Beeinträchtigung von möglichen Tourismusangeboten, wie z.B. sehenswerter Baudenkmälern oder dem attraktiven Ausbau des Naturtourismus mit regionalen und überregionalen Rad- und Wanderwegen.

Die Planung wirkt sich somit nicht auf die festgesetzten Kriterien des Tourismusentwicklungsraumes aus und steht den Grundzügen der Raumordnung nicht entgegen

Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Mühlen Eichsen sind die Zielfestlegung der Raumordnung gem. 4.2 (2) Z LEP MV und gem. 4.1 (3) Z RREP WM verbindlich.

LEP M-V, Pkt. 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

- (2) „In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken“ (Z)

Anmerkung: Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den RREP festgesetzt werden....

RREP WM, Pkt.4.1 Siedlungsstruktur

- (3) „Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen“ (Z)

Auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet, d.h. bei zulässigen 3% sind es 2 WE bis 2020. Bei gesonderter Nachweisführung eines erhöhten Eigenbedarfs kann der Gemeinde eine höhere Wohnbauflächenentwicklung zugestanden werden, d.h. bis zu 6% sind 17 WE bis 2020.

Mit der vorliegenden Planung übersteigt die Gemeinde ihren rechnerischen Eigenbedarf an Wohneinheiten, aber die positive Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist mit einer anhaltenden Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke verbunden und verdeutlicht das Planungserfordernis. Es ist auch durch Haushaltsumstrukturierungen oder einem Wechsel in ein verbessertes Wohnen im Eigenheim eine Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. In der Gemeinde Bauland zu erwerben wird für die arbeitende Bevölkerung durch die gute verkehrsmäßige Anbindungen in alle Richtungen begründet, dazu gehört die Nähe zur Autobahn A 20 (Richtung Lübeck oder Wismar/Rostock) und die B 208 als Ortsdurchfahrt (Ratzeburg – Gadebusch - Wismar). Über diese Wegeverbindungen werden günstig die nahegelegenen gewerblichen Standorte und Industriestandorte (u.a. Ratzeburg, Grevesmühlen, Gadebusch, Wismar, Lübeck, ...) erreicht, die Arbeitsplätze für die Region anbieten und sichern.

In dem Zusammenhang sind für die Gemeinde auch der Erhalt und die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur von entscheidender Bedeutung. Mühlen Eichsen hat eine Regionale Schule mit Grundschule. Der Hort ist der Kindertageseinrichtung (Kita) angegliedert. Es gibt eine Arztpraxis sowie einen ambulanten Pflegedienst.

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde die bestehenden Sozialstrukturen fördern und weiter entwickeln und zudem der möglichen Abwanderung insbesondere von jungen Menschen entgegen wirken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll Bauland für ca. 10 Baugrundstücke zum Bau von Einzelhäusern geschaffen werden, um so die Nachfrage vor allem von ortsansässigen jungen Familien zu bedienen.

Aufgrund der dargelegten Gründe zur Notwendigkeit von Wohnbaufläche in Mühlen Eichsen sollte aus regionalplanerischer Sicht eine Überschreitung des o.g. Eigenbedarfs ausnahmsweise akzeptiert werden.

Aus Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, der die Ortslage ergänzt. Verkehrsmäßig wird das Gebiet über die vorhandene Grevesmühlener Str. erschlossen und kann an die vorhandene technische Infrastruktur kostengünstig angebunden werden, ohne dass dabei Siedlungsfläche im größeren Umfang in den Außenbereich vordringt. Das Plangebiet erfüllt Kriterien zur Dorfentwicklung durch eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen im ländlichen Raum.

3.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlen Eichsen verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Da die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nahezu abgeschlossen ist und sich zukünftig voraussichtlich keine großen städtebaulich relevanten baulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet vollziehen werden, die eine Aufstellung eines Flächennutzungsplans rechtfertigen, wird die Gemeinde auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichten.

Demnach wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt, der der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang der Gemeinde Mühlen Eichsen in Richtung Rütting, Uphl, Grevesmühlen westlich an der Grevesmühlener Straße (L 03) und schließt an eine bestehende Bebauung des Ortes an.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 9.805 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 8/7, 8/90 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 8/10 der Flur 1 in der Gemarkung Mühlen Eichsen.

Für die verkehrsmäßige Anbindung der Planstraße an die Grevesmühlener Straße werden 195 m² des Straßenraumes der Grevesmühlener Straße (Teilfläche aus Flurstück 10 /1) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, damit ergibt sich eine Gesamtfläche von 10.000 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.04 „Wohngebiet Grevesmühlener Str.“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Wohnbebauung im Außenbereich
- im Osten durch die Grevesmühlener Straße (L 03)
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung des Ortes
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche;

Die Grevesmühlener Straße ist als Ortsdurchfahrt gleichzeitig Teil der Landesstraße – L 03. In geschlossener Ortslage ist der Teil der L 03 Gemeindegebiet. An der Grevesmühlener Straße

beginnt die Ortsdurchfahrt nicht ab Ortsschild, sondern der OD- Stein ist die Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und Landestraße. Der OD-Stein liegt im Ort ca. 80 m vor dem Ortsschild in Richtung Ortsausgang. Für den Teil der Landesstraße ist das Straßen-Wege-Gesetz von Mecklenburg - Vorpommern (StrWG M-V) zu beachten.

Ausgehend von dem OD-Stein dürfen lt. StrWG M-V § 31 – Anbauverbote, außerhalb der nach § 5 Abs.2 StrWG M-V festgesetzten Ortsdurchfahren (OD-Stein) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. An dem Standort des Plangebietes wurde mit dem Träger der Straßenbaulast gemäß § 31 Abs.3 und Abs. 4 StrWG M-V eine Verringerung der Anbauverbotszone erwirkt. Die Anbauverbotszone wurde auf eine Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zurück genommen.

In dem 15 m Bereich (nachrichtlich dargestellt im B-Plan, Teil A-Planzeichnung) gilt das Anbauverbot lt. § 31 StrWG M-V und die Anbaubeschränkungen lt. 32 StrWG M-V und damit dürfen auf der Fläche keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden.

4.2 Bestand und Bodenverhältnisse / Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist geneigt eben. Es weist Höhenunterschiede von ca. 2 m (von West nach Ost) auf. Die Höhen auf der Fläche liegen zwischen ca. 53,50 m ü.HN im Westen und 51,5 m ü.HN im Osten (Meter über Höhennormal).

Das Plangebiet ist derzeit eine teilweise ungenutzte und ungepflegte Fläche und teilweise landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Bodenpunkte dieser Ackerfläche liegen bei 60. Es handelt sich aber um eine Splitterfläche, die der Agrargroßbetrieb (Eigentümer der Fläche) mit hohem Aufwand bewirtschaften muss und so keine Einwände gegen eine Umnutzung zu Bauland hat.

Für das Plangebiet liegen ein Geotechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (IGU) zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerungsfähigkeit der Fläche mit Datum vom 17.05.2019 und eine Ergänzung mit Datum vom 03.01.2020 vor, diese Gutachten sind Grundlage für die Erschließungsplanung.

Gemäß den Gutachten sind schwach humose Oberböden bzw. humose Oberböden mit einer Mächtigkeit von 0,25 m bis 0,50 m zu finden. Als natürlich anstehender Baugrund kommen Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel überwiegend an der Südseite und schwach schluffige Sande überwiegend an der Nordseite des Plangebietes vor.

In einem Teilbereich ist eine ehemalige Sandentnahmestelle (ca. 40 m x12 m) vorhanden, die nach der Ausbeutung mit bindigen Böden (lehmig, sandig, schwach tonig) z.T. mit Bauschutt durchsetzt, bis zu einer Mächtigkeit von 4,15 m verfüllt wurde. Die Fläche liegt im Bereich der Planstraße und im Randbereich der geplanten Wohnbebauung.

Grundwasser wurde in Tiefen von 3,55 m- 5,0 m festgestellt. Schichten - / Stauwasser kann temporär auch darüber auftreten.

Im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung hat jeder Bauherr vor Baubeginn für seinen Gebäudestandort die örtlichen Baugrund- und die Gründungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb / Fachingenieur untersuchen und beurteilen zu lassen. Das Ergebnis bildet dann die Grundlage für die Objektplanung.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Grevesmühlener Straße (L03) verkehrsmäßig erschlossen werden. Über die Grevesmühlener Straße führen die Verbindungen in die Richtung Upahl, Grevesmühlen mit der Möglichkeit der Anbindung an die Autobahn – A 20 (Richtung Wismar bzw. Rostock oder Richtung Lübeck bzw. Hamburg) und in die andere Richtung zur

Bundesstraße (B208), die einmal in Richtung Wismar und entgegengesetzt in Richtung Gadebusch, Ratzeburg führt gleichzeitig kann man über die innerörtliche Kreuzung weiter auf der L03 in Richtung Schwerin fahren. Somit ist die Gemeinde Mühlen Eichsen gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In der Grevesmühlener Straße und parallel zur Grevesmühlener Str. verlaufen innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Plangebiet liegen eine Trinkwasserleitung (Versorgungsleitung DN 100 mm aus Kunststoff (PE, PVC) mit Absperrarmaturen und Hausanschlüssen aus Kunststoff) und eine Schmutzwasserleitung (Druckrohrleitung aus Kunststoff DN 200mm) des Zweckverbandes Radegast. Ebenfalls in dem Bereich verlaufen Elektroleitung (NA2XY-J 4x150, NA2xS(F)2Y3x1x120, NA2XS(F)2Y 3x1x120) der WEMAG Schwerin und eine Gas – Mitteldruckleitung (125 PE) der Hans Gas GmbH. Diese Leitungen werden in dem Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung mit einem Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Für den benannten unterirdischen Leitungsbestand besteht im Plangebiet bereits eine eingetragene Grunddienstbarkeit.

Von der Telekom liegen auch Leitungen an der Grevesmühlener Str., jedoch nicht im Plangebiet.

Der vorhandene Leitungsbestand kann zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden. Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern werden die Anbindepunkte zur Ver- und Entsorgung (TW, SW, Elt und Gas) für das Plangebiet festgelegt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Grevesmühlener Straße über eine Stichstraße (Planstraße A), die in einem Wendeplatz für dreiaxlige Müllfahrzeuge zulässig, endet. Die Baugrundstücke sind entlang der Stichstraße angeordnet und werden über diese erschlossen.

Die Verkehrsfläche mit einem Straßenraum von 6,5 m Breite (sh. Schnitt A-A auf der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes) wird entsprechend dem Charakter des Gebietes als Mischverkehrsfläche ausgebildet, d.h. für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Damit soll die Fahrgeschwindigkeit verringert und die Verkehrssicherheit erhöht werden, um so auch Wohnqualität zu stärken.

Die Straßenanbindung an die Grevesmühlener Str. bis zur geplanten Fläche der öffentlichen Parkplätze erfolgt im Trennsystem mit einem von Straßenraum 9,0 m für die Fahrbahn der Kraftfahrzeuge und den Weg für Fußgänger, um so einen ungehinderten Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen und den Fußgängern im Bereich der Grevesmühlener Str. zu sichern.

Die erforderlichen Parkstellplätze werden an der Planstraße im südlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen (sh. Teil A-Planzeichnung). Bei der Planung des ruhenden Verkehrs wird von 0,25 Parkplätzen / Grundstück ausgegangen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Der Bedarf von mind. 1-2 Stellplätzen je Wohneinheit ist umzusetzen.

5.2 Planungskonzept

Das Konzept sieht eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung der Fläche kann eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und Ausbildung eines Siedlungsrandes erreicht werden. Der städtebauliche Entwurf sieht eine dem dorftypischen Umfeld angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern

vor. Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 04 orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 02 (Bereich Webelsfelder Str.), jedoch werden die Festsetzungen an neue Anforderungen angepasst.

Das Plangebiet wird mittig über eine Stichstraße als Wohnstraße von Süden in Richtung Norden erschlossen und zu beiden Seiten, d.h. einmal in Richtung Westen und einmal in Richtung Osten der Wohnstraße werden die Baugrundstücke mit den Gebäuden ermöglicht. Die Gebäude sind, um die Sonneneinstrahlung aus südlicher Richtung effektiv nutzen zu können, in konsequenter Nord-Südausrichtung entlang der Wohnstraße und um den Wendehammer angeordnet.

Für das geplante Wohngebiet am Ortsrand wurde ein Plankonzept entwickelt, das nachfolgend dargestellt ist:



5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Alternativenprüfung

Die Einwohnerzahl von Mühlen Eichsen hat sich seit 2018 bei ca. 1.000 stabilisiert. Da die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken andauert, sollen vorrangig Standorte entwickelt werden, die sich möglichst aus Innenentwicklungspotentialen bzw. an den Hauptort angrenzenden Flächen ergeben und auch kurzfristig zur Verfügung stehen.

Es bestehen im Gemeindegebiet keine Brachflächen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale für eine Bebauung und die Gemeinde hat auch derzeit keinen Zugriff auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten privaten Baulücken. Die noch vorhandenen Baulücken in den Ortsteilen Schönfeld und Schönfeld Mühle (4) sind für die Bauherren nicht verfügbar, da die Eigentümer einem Verkauf nicht zustimmen bzw. für den Eigenbedarf (Kinder) vorhalten.

Zwar hat sich die Gemeinde das Leitbild gesetzt, dass sich die wohnbauliche Entwicklung vornehmlich auf Innenbereichsflächen konzentrieren soll, aber in Mühlen Eichsen ist eine weitere Verdichtung der Bebauung nicht möglich. Um dem Eigenbedarf gerecht zu werden muss auf Randgebiete ausgewichen werden. Die Gemeinde möchte vorrangig den Hauptort wegen der vorhandenen Infrastruktur entwickeln. Das in Mühlen Eichsen vor 10 Jahren erschlossene Baugebiet, B-Plan Nr. 2 „Webelsfelder Straße“, ist ausgeschöpft.

In den Ortsteilen sind Baulücken geschlossen worden. Einen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde nicht. Neue Wohngrundstücke sollen vorrangig in Mühlen Eichsen ausgewiesen werden, da dieser mit regionaler Schule, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Einkaufsmöglichkeit und

einer ambulanten Pflegeeinrichtung wesentliche Bestandteile eines Zentralortes aufweist. Die Gemeinde möchte mit dem neuen Wohngebiet den Bedarf der eigenen Einwohner nach Baugrundstücken abdecken und junge Leute nach der Ausbildung wieder in den heimatlichen Ort zurückholen. Durch die besondere Lage des Ortes an der Bundesstraße B 208 und der Landesstraße L 03 sind die möglichen zu bebauenden Flächen sehr stark eingeschränkt, aber der Ort auch attraktiv in der Verkehrsanbindung nach Schwerin, Grevesmühlen, Wismar und Gadebusch.

Im Vorfeld gab es eine Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wo der Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde zur Eigenentwicklung bestätigt wurde und auch die engen Grenzen bei der Auswahl möglicher Bauflächen aufgezeigt wurden. Die Fläche neben der Schule steht nicht zur Verfügung, da es sich hier um eine private landwirtschaftliche Fläche handelt und der Eigentümer einer Bebauung nicht zustimmt.

Die Kleingartengrundstücke in der Schulstraße in Mühlen Eichsen sind vollständig verpachtet und sind für die Bewohner der Mehrfamilienwohnhäuser ein wichtiger Naherholungsbereich. Die Gemeinde möchte deshalb diese Flächen solange nicht bebauen, wie der hohe Bedarf an Kleingärten vorhanden ist.

Der gewählte Standort an der Grevesmühlener Straße wurde durch die Gemeinde deshalb favorisiert, weil es sich hier um eine für die Landwirtschaft ungünstig zugeschnittene Splitterfläche handelt und direkt an das bereits bestehende Wohngebiet westlich der Webelsfelder Straße (B-Plan Nr. 2) anschließt. Dazu kommen die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort mit der guten Verkehrsanbindung und die gute Anbindung an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um einen möglichst konfliktarmen Bereich hinsichtlich der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Auf dem Standort soll ein neues Wohngebiet mit ca. 10 Bauplätzen für bauwillige Familien entstehen, um der stetigen Nachfrage nach attraktiven und bezahlbaren Bauland zu entsprechen.

6. Inhalt des Bebauungsplans Nr. 04

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die künftige Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebäude zulässig, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen und dem damit einhergehenden Schutzanspruch dieser Nutzungen.

Die nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen. Ebenso sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1– 5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

In Anlehnung an die Umgebung und die vorhandene Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das zur landschaftlichen und städtebaulichen Einbindung der Gebäude am Ortsrand eine wesentliche Bedeutung zu.

So ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet lt. §17 Abs.1 BauNVO zulässig, erlaubt maximale Flexibilität bei der Verwirklichung freistehender Einzelhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Die zukünftige Bebauung soll sich an den Kubaturen der umliegenden Bebauung orientieren. So wird die Firsthöhe für die eingeschossige Bebauung 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage (lotrechter Abstand von einer Referenzfläche) der oberen Dachbegrenzungskante sowie der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Firsthöhe ist somit das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Straße (Straßenmitte) in Meter über Höhennormal festgelegt.

Die Festsetzungen bieten Spielraum für eine zeitgemäße Architektur, die dem Stand der Technik entspricht.

Angestrebt wird eine Ortsrandausbildung mit einem harmonischen Übergang von dem besiedelten Bereich in die freie Landschaft, um auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

6.2 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise, die an diesem Standort freistehende Einzelhausbebauung festsetzt, orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Umfeldes sowie den siedlungstypischen Gegebenheiten. Es ist eine kleinteilige Bebauung mit ca.10 Grundstücken geplant.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die eine Flexibilität für die Lage des Wohngebäudes ermöglicht, wobei es für die Bebauung auf der östlichen Seite der Planstraße aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht zu trifft. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zwar großzügig festgesetzt, aber die Ermittlung und Bewertung der Lärmeinwirkungen durch die Grevesmühlener Str. (L03) erfordert zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Abrücken von der Lärmquelle für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- u. Arbeitsräume).

Auf der westlichen Seite der Planstraße bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Raum für die Gebäudeentwicklung mit Ausweisung von Fläche für private individuelle Nutzung, die genügend Schutz vor Einblicken gewährt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind untergeordnet nach Maß und Höhe zu errichten. Zum öffentlichen Straßenraum sind die Einfahrtseiten von Garagen in einer Entfernung von mind. 3 m zu der Straßenbegrenzungslinie zu planen. Damit soll für den ausfahrenden Verkehr des Plangebietes sichergestellt werden, dass die Einsichtnahme auf die Straße, nicht durch Sichteinschränkungen behindert wird.

Die Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, der Abstand hat Einfluss auf den Straßenraum und diese Nebenanlagen sollten sich den Hauptgebäuden unterordnen.

Für das Plangebiet als Wohngebiet muss die städtebauliche Wirkung der Hauptgebäude Vorrang haben.

6.3 Innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Grevesmühlener Straße über eine geplante öffentliche Verkehrsfläche mittig des Plangebietes von Süden nach Norden als Stichstraße (sh. Planstraße, Teil A-Planzeichnung des Bebauungsplanes).

Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet zusammenhängende Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Leitungsrechte.

Die Verkehrsfläche der künftigen Wohnstraße im Plangebiet (sh. Teil A, Schnitt A-A mit Straßenraum von 6,5 m Breite) wird als Mischverkehrsfläche für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme ausgebildet (keine Trennung zwischen Fußgänger und Fahrverkehr). Die Wohnstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich, die der Erschließung dient und gleichzeitig ein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für die Bewohner ist.

Die Fahrbahnbreite von 5,0 m für den Rettungsdienst ist gewährleistet. Die regelmäßige Nutzung durch Entsorgungsfahrzeuge (u.a. Müllentsorgung) ist ebenfalls vorgesehen aufgrund der Fahrbahnbreite und der Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße (Planstraße) durch einen geplanten Wendehammer (Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge).

Die Straßenanbindung an die Grevesmühlener Str. wird bis zu den öffentlich ausgewiesenen Parkstellplätzen im Trennsystem, d.h. Trennung durch eine Fahrbahn für Kraftfahrzeuge und einen Weg für Fußgänger mit einem Straßenraum von 9,0 m Breite geplant (sh. Teil A, Schnitt B-B), damit wird eine sichere Wegeführung für die Fußgänger im Bereich der Grevesmühlener Str. angeboten.

Mit der Ausweisung von öffentlichen Parkstellplätzen an der Wohnstraße (Planstraße) des Plangebietes im südlichen Einfahrtsbereich wird dem Platzbedarf (0,25 Parkstellplatz/ Grundstück) geordnet Rechnung getragen. Die Parkstellplätze sollen Besuchern der Anlieger dienen. Diese Parkstellflächen werden mit wasserdurchlässigem Pflaster (breitere Fugen oder Rasengitter) befestigt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im Plangebiet sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird von einem Bedarf von mind. 1-2 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen.

6.4 Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und für die schalltechnische Beurteilung der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau von Mai 1987) Grundlage. So sind in dem allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte am Tag (6.0 bis 22.0 Uhr) mit 55 dB(A) und in der Nacht (22.0 bis 6.0 Uhr) 40 dB(A) bzw. 45 dB (A) einzuhalten, um gesunde Wohn – und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Nun liegt das Plangebiet an der verkehrsreichen Grevesmühlener Straße (L03) und ist dem Verkehrslärm der Straße ausgesetzt.

Zur Abklärung des einwirkenden Straßenlärms auf das geplante Wohngebiet und den möglichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH aus Rostock mit Datum vom 07.02.2020 erarbeitet und es erfolgte dazu ein 1. Nachtrag vom 03.12.2020. Die Schalltechnischen Begutachtungen sind Anlagen der Begründung.

Im Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung wird aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Grevesmühlener Str. eine wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 für das allgemeine Wohngebiet besonders im östlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Die Berechnungshöhe als maßgebender Immissionsort wird mit 0,2 m

über Fensteroberkante des zu schützenden Raumes angenommen. Im vorliegenden Gutachten wurden für den Standort das Erdgeschossniveau mit Höhe von 3 m und das Dachgeschossniveau mit Höhe von 5,0 m über dem bestehenden Geländeniveau angesetzt.

So werden die Immissionsrichtwerte (Berechnungshöhe 5,0 m) um bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Im Bereich westlich der Planstraße werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Ergänzend zu den Orientierungswerten der DIN 18 005 können zur Bewertung der ermittelten Immissionen an dem Standort aufgrund der Verkehrslärmbelastung auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrsschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Die 16. BImSchV „gilt für den Bau oder die wesentliche Veränderung von öffentlichen Straßen sowie....“ So werden für das Plangebiet die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als ergänzenden Beurteilungsmaßstab zu den Orientierungswerten der DIN 18 005 in Ansatz gebracht, d.h. für das allgemeine Wohngebiet gilt gemäß 16. BImSchV der Immissionsgrenzwert für den Tag von 59 dB(A) und für die Nacht von 49 dB(A).

Mit der schalltechnischen Begutachtung vom 03.12.20 wurde dargestellt, dass in einem Abstand von 25,4 m (Durchschnittswert) ab dem befestigten Straßenrand (Grevesmühlener Str.) und bei einer Berechnungshöhe von 3,0 m die 49 dB(A)-Isophone (nachts) als Immissionsgrenzwert im Plangebiet von Norden nach Süden verläuft.

Im Plangebiet wird das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Fläche, die östlich der 49 dB(A) – Isophone liegt, überschritten. Auf diesen Lärmkonflikt kann mit verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Diese wurden nachstehend betrachtet und verworfen. Eine Möglichkeit wäre ein größerer Abstand zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung, das ist jedoch aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine wirtschaftlich umsetzbare Maßnahme.

Desweiteren wäre ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor Straßenlärm eine Option, wird aufgrund von städtischen Gegebenheiten (schwierige Realisierbarkeit durch das bestehende Leitungsrecht, negativer Einfluss auf das Ortsbild, schlechte Sichtverhältnisse, Reduzierung der Baufläche, Kostensteigerung für das Bauland usw.) nicht in Betracht gezogen.

Nach Ausschluss von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Bebauung mit Wohnhäusern erst westlich der 49 dB(A)-Isophone möglich, aber hier liegt noch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 vor und da die Orientierungswerte der DIN 18 005 nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen sind, kann die Überschreitung durch Maßnahmen planungsrechtlich gesichert werden. Infrage kommen passive Schallschutzmaßnahmen z.B. eine geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Belüftung von Schlafräumen, bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilender schutzbedürftigen Aufenthaltsräume u.a. die zum Schlafen genutzt werden.

Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschall-Dämmung kann sicher gestellt werden, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für den Bereich mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete von 45dB(A) „nachts“ zu den maßgebenden Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung von 49dB(A) „nachts“, passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Wohngebäuden) im o.g. Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text unter Pkt.4 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) festgelegt, d.h. für die Fläche zwischen der 49 dB(A) – Isophone (nachts) für eine Berechnungshöhe von 3,0 m bzw. von 5,0 m und der 45 dB(A)- Isophone (nachts) für eine Berechnungshöhe von 3,0 m bzw. 5,0 m, die im Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung dargestellt wurde.

Ergänzend für die Fläche zwischen der 49 dB(A) – Isophone (nachts, Höhe 3,0 m) und der 49 dB(A) – Isophone (nachts, Höhe 5,0 m) wird erklärt, dass in dem Bereich nur eine eingeschossige Bebauung und kein Dachausbau mit schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer) zulässig ist, da der zulässige Immissionsgrenzwert des Immissionsortes für das Dachgeschosses (Höhe 5,0 m) erst in einem Abstand von 30,8 m (Durchschnittswert) gemessen ab befestigter Fahrbahnkante im Plangebiet liegt.

Für den Bereich westlich ab der 49-dB(A)-Isophone (nachts, Höhe 3,0 m) bis zur 45-dB(A)-Isophone (nachts, Höhe 5,0 m) muss für die Wohngebäude ein ausreichendes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nachgewiesen werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich zukünftig unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten rechnerisch nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018

Dabei ist (DIN 4109-1:2018):

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume;

Im Hinblick auf eine planerische Zurückhaltung bei der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 sowie den ohnehin bestehenden Anforderungen zur Energieeinsparung und an den Schallschutz im Hochbau, ist aus fachlicher Sicht für den betreffenden Bereich von einer Zumutbarkeit der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

Für den Fall das Solaranlagen errichtet werden, ist für die Umgebung eine Blendwirkung der eingesetzten Module auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bei Anwendung von §13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt § 13a entsprechend. So gelten nach §13aAbs.2 Nr.4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Somit ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das beinhaltet, dass die Planung des Bebauungsplans Nr.04 „Wohngebiet Grevesmühlener Str.“ nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Mit dem Bebauungsplans Nr.04 „Wohngebiet Grevesmühlener Str.“ wird an der westlichen Plangebietsgrenze zur offenen Landschaft eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (5 m breite Hecke mit einheimischen Arten) zur Randeingrünung vorgesehen. Diese Anpflanzungen hat eine Gestaltungs- und Ausgleichsfunktion als CEF-Maßnahme und wurde als zeichnerische und textliche Festsetzung integriert.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Planstraße an die Grevesmühlener Straße erfordert zur Sicherung einer ungehinderten Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge (sh. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06) die Fällung von 3 Alleebäumen.

Als Ersatz sind 3 Stück einheimische Laubbäume an der Straße Schönfeld- Schönfeld Mühle als Lückenbepflanzung in der Gemarkung Schönfeld, Flur 1, Flurstücke 176,219/1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

6.6 Gestaltung

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden nur wesentliche Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben und orientiert sich am Umfeld.

So wird für die Wohngebäude eine Bandbreite der Dachneigungen von 20 - 48 Grad zu gelassen. Dies ermöglicht den Bau von verschiedenen Haustypen und Hausformen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu errichten. Dies richtet sich gegen die Verwendung zu vieler unterschiedlicher Materialien auf den Grundstücken. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz bei den Nebenanlagen aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht.

Bezüglich der Bebauung/Einfriedung zu den Verkehrsflächen wird um die Einhaltung der Sicherheitsräume neben Straßen hingewiesen. Die Einfriedung (Hecken, Zäune, ect.) zu öffentlichen Verkehrsräumen sollte eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, davon ausgenommen sind Mauern, die dürfen nur eine Höhe von 0,80 m haben. So können weiche Übergänge vom Straßenraum zu den Grundstücken entstehen und gleichzeitig kann eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen bei den Ausfahrten in den öffentlichen Straßenraum gering gehalten werden.

6.7 Leitungsrecht

Im Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung werden die vorhandenen unterirdischen Leitungen mittels Leitungs-recht zugunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Für das im Bebauungsplan dargestellte Leitungsrecht besteht eine eingetragene Grunddienstbarkeit für die Versorgungsträger WEMAG Netz GmbH, Hans Gas GmbH, Zweckverband Radegast. Die Grunddienstbarkeit hindert den Eigentümer, die Fläche des Leitungsrechtes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung der Rechte der Versorgungsträger behindert oder unmöglich machen würde. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis / Rechte der Versorgungsträger eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie die unterirdischen Leitungen zu unterhalten, auszutauschen bzw. neu zu verlegen.

In der Trasse liegen eine Gasleitung (Mitteldruckleitung), Stromleitungen (Niederspannung- und Mittelspannungskabel), eine Trinkwasserleitung (DN 100) und eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung (DN 200).

Auf der Fläche des Leitungsrechtes dürfen keine baulichen Anlagen und sonstige Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Regelung zum Leitungsrecht einschl. der Grunddienstbarkeiten hat mit den späteren Grundstückseigentümern über den Kaufvertrag zu erfolgen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

Trinkwasserversorgung (TW)

Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Versorgungsträgers – Zweckverband Radegast. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der anliegenden Grevesmühlener Straße und sind im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger vertraglich zu sichern.

Löschwasser

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend dem Merkblatt des Deutschen Verbandes für Gas- und Wasserwirtschaft (DVWG) Arbeitsblatt W 405 durch Teiche, Zisternen, Flüssen, Seen oder Hydranten in einem Umkreis (Radius) von 300 m zu erfolgen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW von mind. 48 m³/h für die Dauer von 2 Std. ist für das Plangebiet zu sichern.

Die Löschwasserabsicherung für das Plangebiet erfolgt durch den vorhandenen Löschwasserteich in der Webelsfelder Str.6, der sich in einer Entfernung von ca. 280 m Luftlinie befindet (sh. Planauszug mit Kennzeichnung durch roten Pfeil). Über die öffentlichen Verkehrsflächen durch das vorhandene Wohngebiet beträgt die Entfernung ca. 380 m vom Löschwasserteich bis zum Plangebiet.

Für das gesamte Gemeindegebiet wird derzeit ein Konzept zur Absicherung der Löschwasserversorgung gem. den gesetzlichen Grundlagen erarbeitet und die Umsetzung erfolgt zeitnah. In dem Zusammenhang wird dann ein weiterer Standort im 300 m Bereich die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichern.



Planauszug mit Darstellung der Löschwasserentnahmestelle

Schmutzwasser (SW)

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse und eine Anschlussleitung mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung, die in der Grevesmühlener Straße liegt, abgeleitet. Mit der Erschließungsplanung sind die konkreten Abstimmungen mit dem Zweckverband Radegast zur Absicherung der Schmutzwasserentsorgung zu treffen.

Regenwasser (RW)

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum der Planstraße und das anfallende, unverschmutzte Regenwasser der privaten Grundstücke des Plangebietes erfolgt über einen Regenwasserkanal, der in der Erschließungsstraße (Planstraße) verlegt wird. Dieser Kanal wird an eine Vorflutleitung angeschlossen, die in der Grevesmühlener Straße (L03) liegt und an der Webelsfelder Straße die Grevesmühlener Straße (L03) quert. Die bestehende Vorflutleitung mündet in die Stepenitz. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Baudurchführung werden die evt. zusätzlich erforderlichen Maßnahmen am Bestandssystem festgelegt und ausgeführt.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmboden) nicht möglich bzw. sehr schwierig und ggf. mit hohem Aufwand verbunden. Aus diesem Grund wird für die privaten Grundstücke der Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalnetz vorgesehen. Natürlich ist es der Grundstückseigentümern vorbehalten, das Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Anbindungen an das vorhandene Elektro-Leitungsnetz der WEMAG AG gesichert werden. Mit der Erschließungsplanung sind die konkreten Absprachen mit dem Versorgungsträger zu führen und es ist die Koordinierung aller Erdarbeiten für die Kabelgrabenherstellung einschl. Leistungsverlegung vorzunehmen.

Gasversorgung

Die Gemeinde Mühlen Eichsen wird mit Erdgas versorgt. So besteht die Möglichkeit zur Versorgung des Plangebietes, die im Zuge der Erschließung mit dem Versorgungsträger Hanse Gas GmbH gesichert werden kann.

Fernmeldetechnische Versorgung

Für das Plangebiet besteht der Anschluss zur fernmeldetechnischen Versorgung.
Der Ausbau des Netzes für das Plangebiet sowie die Koordinierung mit den Erdarbeiten aller Leitungsträger ist im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße als Wohnstraße (Stichstraße) notwendig. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Abfallentsorgung

1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll entsprechend Gewerbeabfallverordnung § 8 bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) und ist zu dokumentieren.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

2. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Die Entsorgung der Abfälle/Hausmüll erfolgt gemäß Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg (Abfallsatzung vom 16.11.2001, zuletzt geändert am 15.11.2002) durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.

Für die Grundstücke an der öffentlichen Anliegerstraße, die als Stichstraße geplant wird und in einem Wendehammer (zulässig für 3-achsige Müllfahrzeuge) endet, sind am Tag der Entleerung die Abfallbehälter/Reststoffbehälter zu platzieren.

Für private Haushalte empfiehlt es sich, die Abfallbehälter-Stellplätze für Restmüll, Bioabfälle, Papier und Verpackung geschützt auf dem Grundstück vorzusehen.

Sperrmüll und Elektroaltgeräte sind ebenfalls auf der Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg entsprechend dem Bedarf am Tag der Abholung an vereinbarten Plätzen (vor dem Grundstück) zu lagern.

Bodenschutz

Beeinträchtigende Bodenauf- und -abträge werden im Zuge der Erschließungsarbeiten auf ein Mindestmaß minimiert, die Gradienten der Straße wird sich weitestgehend am Gelände orientieren, eine Ausnahme bildet hier die Anbindung an die Grevesmühlener Straße (L03), hier müssen die geltenden Mindestwerte für Rampenneigungen ect. eingehalten werden.

Zum Schutz der Böden sollten bei der Herstellung der öffentlichen Erschließung keine privaten Baugrundstücke befahren oder als Lager verwendet werden, auch um eine Verdichtung zu ver-

meiden. Die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz bei der bauzeitlichen Inanspruchnahme von Böden werden auch durch die DIN 19 639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ konkretisiert.

8. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche		10.000 m ²
davon		
• Wohnbaufläche		8.451 m ²
mit Heckenfläche	523 m ²	
• Öffentliche Verkehrsfläche		
mit Straßenfl. Grevesmühlener Str:	195 m ²	1.335 m ²
• Parkstellfläche		38 m ²
• Grünfläche		176 m ²

Im Plangebiet werden ca. 10 Baugrundstücke entstehen. Als Grundstückfläche der Einzelgrundstücke ergeben sich ca. 650 - 850 m².

9. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung durch eine Erschließungsträger/Investor erfolgt.

Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Unterhaltung von Maßnahmen der Ausgleichsflächen /Pflanzflächen nach der Realisierung und Entwicklungspflege.

Die Sicherung der Planung sowie der Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.

Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließung- Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor / Erschließungsträger geregelt.

10. Umweltbelange

10.1 Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet fügt sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 9.800 m², so dass die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist:
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt. (siehe Schutzgebiete)

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Mühlen Eichsen:

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Die Stepenitz westlich hinter der Landesstraße ist als F.4 Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten eingestuft

In der Karte II Biotopverbundplanung ist die Stepenitz als Biotopverbund im engeren Sinne, (Natura 2000-Gebiet) einzustellen.

Die Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen weist aus:

die Stepenitz als

- F.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte
- mit zusätzlich 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmen-erfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten

Die Karte IV Ziele der Raumentwicklung weist die Stepenitz als Gebiet mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion aus.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft weist für die Stepenitz erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen aus.

In der Karte VI Wassererosion ist für den Bereich eine mittlere Gefährdung einzustellen.

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des geplanten B-Plangebietes beträgt ca. 9.800m².

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Acker - ACS
- Artenarmes Frischgrünland - GMA
- Ehemalige Sandkuhle / südliche Randflächen (Brachfläche der Dorfgebiete - OBD)
- nördliche Randflächen (Zierrasen - PER)

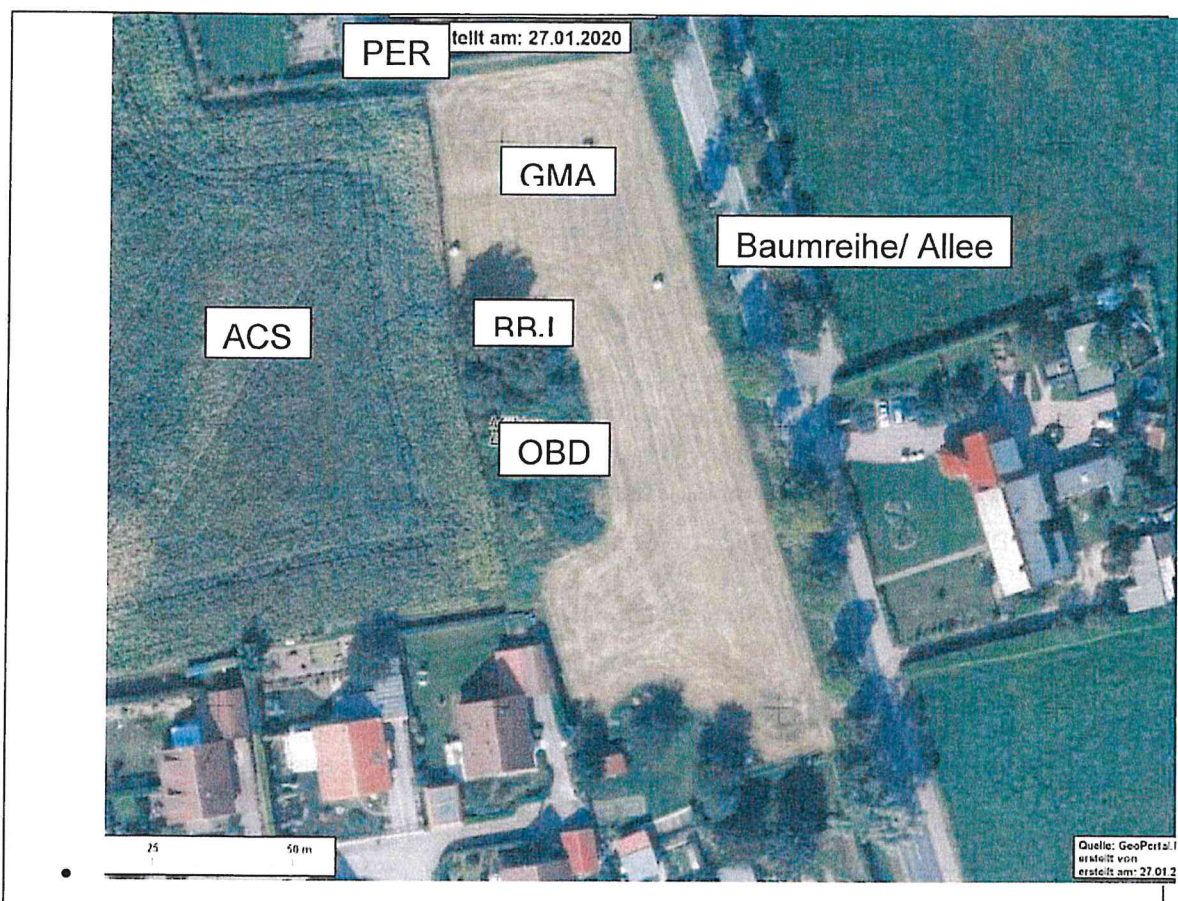


Abbildung Biotoptypen auf Grundlage Luftbild Quelle: GAIA MV

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu

berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

5. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

10.2 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“

Entfernung mind. 80m östlich hinter Gehöft und L03.

Gebietsmerkmale

Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem

Güte und Bedeutung

Vorkommensschwerpunkt für die Anhang I-Brutvogelart Eisvogel und andere Arten der Fließgewässer im Oberlauf der Stepenitz seit dem Mittelalter zu Rinnenseen aufgestaute Flussabschnitte, im Unterlauf von Gräben durchzogenes Feuchtgrünland-Schilfröhricht radiäre und marginale, glaziale Schmelzwasserabflussrinnen, Grundmoränenflüsse- bzw. bäche

Code	Lebensraumklasse	Flächenanteil
N03	Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	1 %
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	14 %
N15	Anderes Ackerland	6 %
N09	Trockenrasen, Steppen	1 %
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	34 %
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	14 %
N16	Laubwald	13 %
N17	Nadelwald	2 %
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1 %
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	11 %

Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Europäischen Vogelschutzgebiets für den Erhalt der Art
(A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

Artname deutsch	wissenschaftlich	Anhang I VS-RL	Status	Populations größe	"Erhaltungszustand (lt. SDB)"	"Gesamtbeurteilung (lt. SDB) bezogen auf Deutschland"
Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	brutend	~ 20 Brutpaare	B	B
Flußseeschw	Sterna hirundo	Anhang I	brutend	~ 2 Brutpaare	C	C

albe		g l			
Kranich	Grus grus	Anhan g l	bruetend ~ 2 Brutpaare	B	C
Mittelspecht	Dendrocopos medius	Anhan g l	bruetend ~ 3 Brutpaare	B	C
Neuntöter	Lanius collurio	Anhan g l	bruetend ~ 15 Brutpaare	B	C
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Anhan g l	bruetend ~ 2 Brutpaare	B	C
Rotmilan	Milvus milvus	Anhan g l	bruetend ~ 1 Brutpaare	B	C
Schwarzmilan	Milvus migrans	Anhan g l	bruetend ~ 2 Brutpaare	B	C
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Anhan g l	bruetend ~ 1 Brutpaare	B	C
Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	Anhan g l	bruetend ~ 10 Brutpaare	B	C
Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	Anhan g l	bruetend ~ 1 Brutpaare	C	C
Wachtelkönig	Crex crex	Anhan g l	bruetend ~ 5 Brutpaare	B	C
Weißstern- Blaukehlchen	Luscinia svecica cyanecula	Anhan g l	bruetend ~ 1 Brutpaare	B	C
Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhan g l	bruetend = 7 Brutpaare	B	C
Wespenbussard	Pernis apivorus	Anhan g l	bruetend ~ 1 Brutpaare	B	C
Brandgans	Tadorna tadorna		bruetend ~ 1 Brutpaare	C	C
Gänsesäger	Mergus merganser		bruetend ~ 5 Brutpaare	B	

Entsprechend Managementplan FFH im Bereich relevant:

- Rotmilan
- Schwarzmilan
- Weißstorch mit Nest in Wüstenmark / Webelsfelde

Bei Ersatz des essentiellen Grünlandes zugunsten des Weißstorches sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

FFH- Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“

Abschluss der Managementplanung: 2015_05

Entfernung mind. 80m östlich hinter Gehöft und L03.

Arten

Artname		Gebietsbeurteilung (lt. SDB)			
deutsch	wissenschaftlich	"Populations"	"Erhaltungszustand"	"Isolation"	"Gesamtbeurteilung"
Steinbeißer	Cobitis taenia	C	A	C	B
Groppe	Cottus gobio s.l.	C	B	C	C
Flußneunauge	Lampetra fluviatilis	C	B	C	C
Bachneunauge	Lampetra planeri	C	B	C	C
Schlammpeitzger	Misgurnus fossilis	C	B	C	C
Fischotter	Lutra lutra	C	B	C	C
Gemeine Flußmuschel, Kleine Flußmuschel	Unio crassus	C	B	C	C
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana	C	B	C	B
Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii	C	B	C	B
Kammolch	Triturus cristatus	C	B	C	C
Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	B	A	C	B
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior	C	C	C	C
Vierzähmige Windelschnecke	Vertigo geyeri	B	B	A	A
Rotbauchunke	Bombina orientalis	C	A	C	B

Entsprechend Managementplan im Bereich relevant:

- Gemeine Flussmuschel (Unio crassus) – Schalenfund

FFH-Lebensraumtypen

EU-Code LRT Anhang1 der FFH- RL	Fläche LRT Anteil an Gesamt- fläche FFH- Gebiet [%]	Gebietsbeurteilung (lt. SDB)				
		Grö ße im FFH- Gebi et [ha]	"Repräsentati vität"	"Relative Fläche"	"Erhaltungszu stand"	"Gesamtbeurte ilung"
1330	2%	34	B	C	C	C
3140	< 1%	2	C	C	B	C
3150	< 1%	13	C	C	C	C
3260	5%	75	A	C	B	A
7230	< 1%	1	A	C	A	B
9130	1%	16	C	C	B	C
9180	1%	17	B	C	B	B
91E0	7%	102	A	C	B	A
6410	< 1%	0.24	B	C	C	C

Entsprechend Managementplan im Bereich relevant:

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, Erhaltungsschwerpunkte:
 - natürliche Trophie
 - Wasservegetation
 - Ufer- und Verlandungsvegetation
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion, Erhaltungsschwerpunkte:
 - Natürliche Fließgewässerdynamik
 - Durchgängigkeit
 - geringe Nährstoffbelastung
 - Ufer- und Verlandungsvegetation
 - Wasservegetation
 - Keine künstlich hervorgerufenen Wasserstandsschwankungen

Maßnahmen entsprechend Managementplan im Bereich:

- Betrifft Lebensraumtyp 3150 östlich der Stepenitz am Technikstützpunkt mit Schutz und Pflegemaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.
FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

LSG- Gebiet L 17 "Stepenitztal" - Landkreis NWM

südlich in 500m Entfernung

Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke kann ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich:

- Keine

Wertbiotope (§20) im 50m Untersuchungsraum:

- NWM14720 permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; Staudenflur, Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- NWM14704 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Andere Straßenseite:
- NWM17013 Seggen- und binsenreiche Naßwiesen
- NWM14714 Naturnahe Feldhecke
- NWM14741 Naturnahe und unverbauete Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.;
Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

10.3 Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen Mit dem Ersatz des essentiellen Grünlandes des Weißstorchs als CEF-Maßnahme ist keine Beeinträchtigung einzustellen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturenschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Im Umkreis befindet sich ein Schutzgebiet.	Nein LSG Nr.17
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Am Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Geschützte Allee (§19) Rodungsantrag für 3 Alleeebäume, 1 Laubbaum	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Bereich mit Zone A: hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs (Stepenitztal)	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Acker Grünland – essentielles Grünland Weißstorch Gehölz / Ruderalflur Verlust von unbebauter landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ja
Boden und Fläche	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph, fb07 Bodennutzung = AF, ID = DEMVLI083CB40027; DGL, ID = DEMVLI083CB400070,43 ha Ackerzahl 49 Erosion-Wind = Enat1 Erosion-Wasser = Enat3 POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG mittel FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4 (hoch)2 (gering) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Verlust von unbebauter landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine potentiell nutzbares Dargebot: guter Gewinnbarkeit und Qualität, erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 89.2 , nutzbares Dargebot [m³/d]: 2579 Mächtigkeit bindiger Deckschichten nördlich: < 5 m (unbedeckter Grundwasserleiter) Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung) Südlich: > 10 m Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter hoch geschützt (hohe Grundwassergefährdung) Flurabstand: <10 m Stepenitz STEP-0300 LAWA-Typ Kartierabschnitt: 15 (sand-und lehmgeprägte Tieflandflüsse) Wasserrahmenrichtlinienberichtspflichtig Güteklasse gesamt: 3 (mäßig) bzw. 2 (Oberirdische Einzugsgebiet südöstlich: Stepenitz von Auslauf Großeichsener See bis Graben aus Seefelder Holz Oberirdische Einzugsgebiet nordwestlich: Stepenitz von Graben aus Seefelder Holz Gewässer bis Graben aus Vierhusen Verlust von unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche	
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 354 „Niederung von Stepenitz und Maurine“ Landschaftsbildraum: (IV 2 – 7) Bewertung: hoch bis sehr hoch Unmittelbar westlich angrenzend Landschaftsbildraum - ID: 125 Ackerlandschaft von Bernstorf bis Veelböken Landschaftsbildraum: (IV 2 – 18) Bewertung: mittel bis hoch Durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes	Nein
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich südlich und östlich des Geltungsbereiches an (Ortslage). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Emissionen ein (L03) keine zusätzliche Beeinträchtigung Genehmigungsbedürftigen Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern / Biogasanlage – Agrarhof Veelböken e.G. in ca. 1km Entfernung Bestand Wohnbebauung Webelsfelde ca. 200m, Mühlen-Eichsen 820m Grobprüfung nach KAS18.K Abstandsempfehlung Klasse 1 (Methanol) 200m, Klasse 2 (Ammoniak) 400m Eine vertiefende Prüfung wird nicht vorgenommen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt.

Baumschutz

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleebäume geschützt und der Ersatz bedarf eines gesonderten Ausnahmeantrages und der Ersatz ist entsprechend Alleeerlass¹ zu berechnen. Betroffen sind insgesamt drei Alleebäumen an der L 03.

Als Ersatzmaßnahme sind 3 Stk. Einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm an der Straße Schönfeld – Schönfeld Mühle als Lückenbepflanzung in der Gemarkung Schönfeld, Flur 1, Fst. 176 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume sind durch Zahlung von 400 Euro je Baum, hier mit 2.400,00€ in den Alleenfonds zu kompensieren.

Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen eines gesonderten Ausnahmeantrages der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.²
Im Geltungsbereich ist ein nach §18 NatSchAG MV geschützter Baum vorhanden, der aktuell auf Stock gesetzt ist. Die Rodung ist unabhängig davon zu beantragen.

Tabelle Bewertung Baumerersatz Alleebäume

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Spitzahorn	2x87	12	5 Stämme, 11 Stämmlinge, 25/24/19/19/13/15/19/28/ 28/8/12 cm StammØ	1
	Summe				1

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

Es wird für den nach §18 NatSchAG M-V geschützten Baum die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Es ist 1 Stk. Einheimischer Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die technischen leitungen und Anlage sind zu berücksichtigen.

¹ Alleenerlass – AIErI M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 - 530-00000-2012/016 –VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 16

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

- 1 Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1m in 1,30m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- 5 Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:
 - 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
 - 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
 - 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
 - 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden landwirtschaftliche Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen ist aber nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2132-303 Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen, Pöryr Deutschland GmbH, Büro Schwerin Ellerried 7 19061 Schwerin, Schwerin, im April 2015

10.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Bodenbearbeitung) ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

- Die zu erwartende (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wegealternativen nicht verlagern.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Eine Bau-, Anlage-, bzw. Betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FF	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
fäSpflanzen	<i>Anagallis</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
fäSpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender	II	IV	Stillgewässer
fäSpflanzen	<i>Cypripedium</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
fäSpflanzen	<i>Juncus</i>	Sand-	*	IV	Sandmagerrasen
fäSpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräuter	II	IV	Niedermoor
fäSpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren,
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeräumte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo</i>	Bauchige	II		Feuchtgebiete vorwiegend
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus</i>	Asiatische		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia</i>	Östliche		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia</i>	Zierliche		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia</i>	Große	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma</i>	Sibirische		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus</i>	Schmalbindiger Breitflügel	II	I	Gewässer
Käfer	<i>Osmodermes</i>	Fremd	*II	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus</i>	Menetries'Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus</i>	Nachtkerzenschwärmer		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon</i>	Meerneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra</i>	Flussneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaue	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmaebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldsänder/F
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmaebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtaebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtaebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsch/Wald
Reptilien	<i>Phocaena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Reptilien	<i>Halichoerus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FF	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Land säuget	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
edermäuse	<i>Barbastella</i>	Monsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedl
edermäuse	<i>Eptesicus</i>	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedl
edermäuse	<i>Eptesicus</i>	Breitflügelfleder		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedl
edermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große		I	Kulturlandschaft/Gewässer
edermäuse	<i>Myotis</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
edermäuse	<i>Myotis</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
edermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
edermäuse	<i>Myotis</i>	Kleine		I	Kulturlandschaft/Siedlungsg
edermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
edermäuse	<i>Myotis leisleri</i>	Kleiner		I	Wald
edermäuse	<i>Nyctalus</i>	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsg
edermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Rauhhaufledermaus		I	Gewässer/Wald
edermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsg
edermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsg
edermäuse	<i>Plecotus</i>	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedl
edermäuse	<i>Plecotus</i>	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsg
edermäuse	<i>Vespertilio</i>	Zweifarbfl. Fledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsg
andsäuget	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	I	
andsäuget	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	I	Gewässer
andsäuget	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
andsäuget	<i>Muscardinus</i>	Haselmaus		I	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für Amphibien.

Mit der Stepenitz befindet sich ein potenzielles Laichgewässer am Rand des planungsrelevanten Umfeldes. Aufgrund der Abschirmung durch die Landesstraße und Gehöfte ist davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet eher nicht vorkommen. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Mit der Schaffung von Gehölzstrukturen im Randbereich zum Acker wird eine Habitatstruktur für Winterquartiere und Rückzugsbereiche geschaffen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen des Ortsrandes besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet selber (überwiegend Acker), aber nur beschränkt gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau- und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume sind nicht betroffen.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung im unmittelbar anschließenden Raster aufgezeigt. Aufgrund der dem Ort angelehnten Randlage ist bei Wanderbewegungen entlang der Stepenitz eine Störung von diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus. (siehe auch Fischotter)

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatsansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

Da im Nahbereich des Eingriffsraums Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten, Gehölz im Zentrum) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Dies gilt auch für Bodenbrüter. Die Nutzung des Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Das Eingriffsgebiet liegt aber in deutlicher Entfernung zu einem Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) (Stufe 2). Aufgrund der Angliederung an eine vorhandene Ortslage und der ortsnahe Anbindung ist keine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten einzustellen. Die Nutzung von Landflächen als Rastflächen ist aber neben Fluchtdistanzen auch abhängig von der angebauten Feldfrucht. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

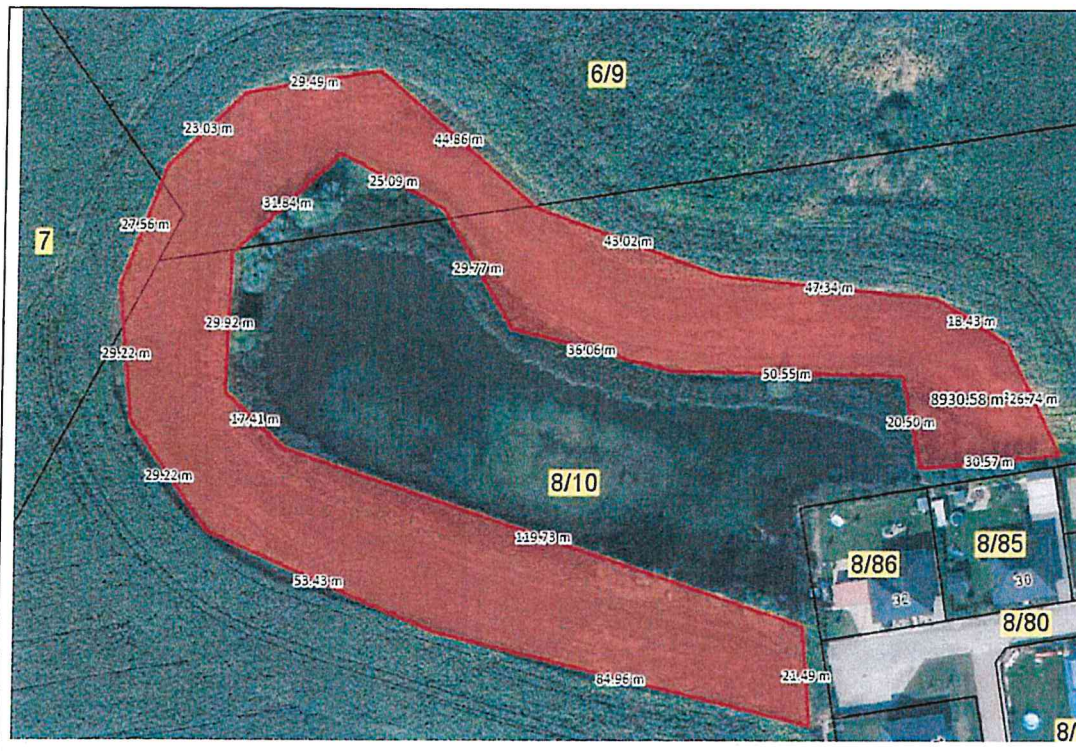
Weißstorch

Sichtungen des Weißstorches auf der Grünlandfläche sind nicht einzustellen. Aufgrund der Gesetzeslage ist das Grünland zugunsten des Weißstorches aber zu ersetzen (CEF-Maßnahme).



Standorte Weißstorch und Eingriffsort Luftbild: Gaia MV

Als CEF Maßnahme (vorgezogene Maßnahme) werden zugunsten des Weißstorches in der Gemarkung Mühlen Eichsen, Flur 1, die Flurstücke 6/9 und 8/10 jeweils teilweise zur Umwandlung von Acker in Grünland bestimmt. Die Fläche besitzt ein hohes Vernässungspotential, so dass Sie ein Entwicklungspotential zum Feuchtgrünland besitzt. Die Sicherung als Dauergrünland statt des Feldblockes Acker sichert somit langfristig auch die Pufferfunktion gegenüber dem Soll, die Pflicht zur einmaligen Mahd das Grünland. Die Mahd hat *als gestaffelte Mahd auf jeweils einem Drittel der Fläche Mitte Mai, Anfang Juni und Ende Juli* eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Heuwerbung ist zulässig. Die Mahdhöhe hat mind. 10 cm über Geländeoberkante zu betragen.



CEF-Maßnahme Umwandlung Acker in Grünland: Flurstücke 6/9 und 8/10, Flur 1, Gemarkung Mühlen Eichsen
Luftbild: Gaia MV

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogel Lebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten. Bezüglich des Weißstorchs ist bezüglich des essentiellen Grünlandes eine CEF-Maßnahme (Ersatz Grünland) vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

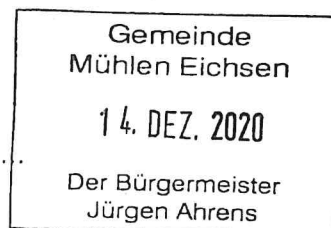
Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung Kilometerkaserne abstrahlen (Ausrichtung nach Süden).
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Heckenfläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Westrand des B-Plangebietes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

Aufgestellt: 08.12.2020

Gebilligt:



.....
Bürgermeister