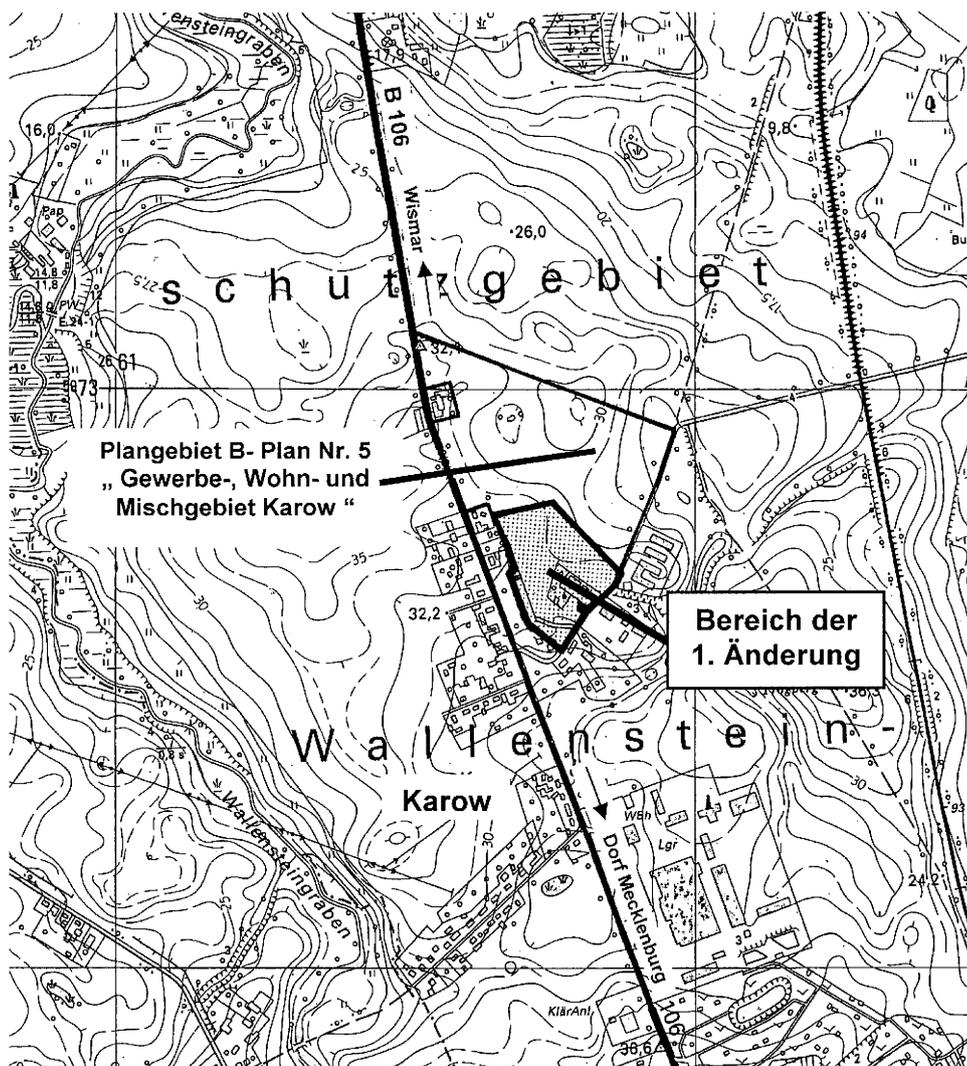


Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung
der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 5

„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Zielstellung der Planung der Gemeinde Dorf Mecklenburg bestand darin, Möglichkeiten für eine Bebauung des Wohngebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ unabhängig von der Gesamterschließung des Bebauungsplanes zu schaffen, da die ursprünglich vorgesehene Gesamterschließung und Vermarktung der Gewerbe- und Mischbauflächen seit fast 10-jähriger Entwicklungszeit nicht umgesetzt werden konnte. Gegenüber der Ursprungssatzung wird durch die Änderung erstmalig die eigenständige Entwicklung der Wohnbauflächen ermöglicht, da die Erschließungskonzeption so geändert wurde, dass die Zufahrt zum Wohngebiet künftig über den Rosenthaler Weg innerhalb der Ortslage Karow erfolgen soll.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden geschützte Biotop gem. § 20 LNatSchG M-V nicht direkt in Anspruch genommen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind. Die Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplans bleiben der Entwicklung der Gewerbe- und Mischbauflächen vorbehalten.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit der 1. Änderung des B-Planes verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

.Zur Kompensation der Eingriffe ist an der östlichen Seite des Plangebietes eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln.

.Innerhalb des Plangebietes ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke mit Überhältern direkt an den Wohnflächen, auch als Abgrenzung zur geplanten Wiesenfläche, zu pflanzen.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Plangebiet naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Gleichzeitig erfolgt eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten der Gesamtplanung.

Mit der Errichtung der Wohnhäuser sind direkte Eingriffe in die geschützten Bäume nicht zu vermeiden. Die Ermittlung der Kompensationsmaßnahme erfolgte auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses. Als Ausgleich für die gerodeten Bäume sind 6 Bäume neu zu pflanzen. Die Eingriffe in die geschützten Bäume sind innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und sind Bestandteil der Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung.

Mit der 1. Änderung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 38 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Für das Plangebiet lagen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor. Für die vorausschauende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte war von folgenden Grundlagen auszugehen:

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, zu bebauenden Flächen befinden sich innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Auf Grund der direkten Siedlungsnähe ist im Bestand von bereits stark veränderten Standortfaktoren auszugehen.
- Nach Aufgabe der Nutzungen verwehrte das Gelände in großem Umfang. Müll- und Schuttablagerungen als Folgeerscheinungen sind vielfach erkennbar.
- Geschützte Biotope gem. NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
- Zur Minimierung der eventuell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte wird zur Sicherung der bestehenden Lebensräume eine größtmögliche Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
- Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen sind die Entwicklung einer Wiese sowie einer Baum- und Strauchhecke vorgesehen, die zukünftig als naturnahe Lebensräume für die Entwicklung des Artenpotentials zur Verfügung stehen werden.
- Bei Betrachtung der geplanten Nutzungsformen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.11. – 10.12.2010) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 04.11.2010 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 23.03.2011 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (08.04.2011 – 09.05.2011) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 07.04.11 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 07.09.2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem konkreten Vorhaben lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bebauung eines ausgewiesenen Wohngebietes unabhängig von der Gesamterschließung des Bebauungsplanes handelt, können auch hinsichtlich von Ausweichstandorten und der Behandlung naturschutzfachlicher Belange im Rahmen der Abwägung keine Alternativen aufgezeigt werden.

Dorf Mecklenburg, den 19. 2. 19



Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten / Abfallentsorgung
9. Bodendenkmale

Teil II

Umweltbericht

Teil 1

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die

1. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA 1 – WA 4) der Ursprungssatzung.

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Änderung sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes am 02.12.2004 in Kraft getreten.

Am 22.04.2009 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ zu ändern.

Planungsziel der 1. Änderung ist es, Möglichkeit für eine Bebauung des Wohngebietes unabhängig von der Gesamterschließung des Bebauungsplanes zu schaffen, da die ursprünglich vorgesehene Gesamterschließung und Vermarktung der Gewerbe- und Mischbauflächen seit fast 10-jähriger Entwicklungszeit nicht umgesetzt werden konnte. Eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Karow wird jedoch als bedarfsgerecht eingeschätzt.

Gegenüber der Ursprungssatzung wird durch die Änderung erstmalig die eigenständige Entwicklung der Wohnbauflächen ermöglicht, da die Erschließungskonzeption so geändert wird, dass die Zufahrt zum Wohngebiet künftig über den Rosenthaler Weg innerhalb der Ortslage Karow erfolgen soll. Somit erfolgt eine städtebauliche Entwicklung in Ergänzung und Anlehnung an die durch Wohnnutzung geprägte Bebauung der Ortslage Karow. Durch den Ausbau der Planstraße „Lindenweg“ werden gleichzeitig die erschließungstechnischen Bedingungen für die Bestandsbebauung an der Ortsdurchfahrt der B 106 verbessert. Ursprünglich war die Zufahrt zum Wohngebiet über die Planstraßen A und B mit Anbindung an die Ortsdurchfahrt der B 106 geplant.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Baugebietes erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes, gleichzeitig wird der Abstand gegenüber des künftigen Misch- und Gewerbegebietes, welches direkt von der Bundesstraße aus erschlossen wird, vergrößert.

Die Planung wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, was auch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung begründet.

Das ausgewiesene Wohngebiet wird mit der Änderung des Bebauungsplanes als eine eigenständige Nutzungs- und Erschließungseinheit geplant.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich entspricht in seiner Lage und Ausdehnung der Wohnbaufläche der Ursprungssatzung.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes

die oberen Bezugspunkte als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut), als Firsthöhe (Höhe der oberen Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Rosenthaler Weg, der an die Bundesstraße B 106 anbindet, erreicht. An den Rosenthaler Weg anbindend befindet sich der vorhandene Lindenweg, der die bebauten Grundstücke an der B 106 rückwärtig erschließt. Der vorhandene Lindenweg ist bereits als befestigte Straße ausgebaut. Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes erfolgt eine Verbreiterung des Lindenweges auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und Weiterführung in nördliche Richtung zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Die Planstraße endet mit einem Wendekreis, der zum Befahren von Abfallsammelfahrzeuge und anderer Versorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Wohnstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Zur Sicherung der Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Dabei ist die Lage des Rechts entsprechend der vorhandenen Grundstückszufahrten und der Erschließung einzutragen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Im Lindenweg verlaufen Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes Wismar, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung gegeben ist. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

° Löschwasser

Im Bereich der ehemaligen Stallanlage am Rosenthaler Weg befindet sich ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Der Behälter befindet sich unmittelbar an der Straße, die

Zufahrt und Entnahmemöglichkeit für die Feuerwehr sind gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m-Bereich zur Entnahmestelle.

Abwasserentsorgung

° Regenwasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und über eine vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dennoch nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Gestalterische Elemente bei der Planentwicklung, wie z.B. Graben-Teich-Bereiche dienen zur Verdunstung und Versickerung des Regenwassers in Grünanlagen vor Ableitung des Regenwassers.

° Schmutzwasserableitung

In Dorf Mecklenburg betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. In der Privatstraße „Lindenweg“ verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz), an dem Anschlussmöglichkeit für die geplante Wohnbebauung besteht.

Der Anschluss der hinzukommenden Bebauung an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln ist zu beachten.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Bau- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei der Baustelleneinrichtung sind Beschädigungen an den vorhandenen Anlagen zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Anlagen zu gewährleisten.

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG.

Bei einer Bauausführung sind rechtzeitig vor Baubeginn durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen zu beachten:

- beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich sind nicht zulässig.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern, Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitungen darf nicht verändert werden.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtung zu ermitteln.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

7. **Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

Da das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im Änderungsgebiet in seiner Lage und Ausdehnung der Wohnbaufläche der Ursprungssatzung entspricht, haben sich die Voraussetzungen zur Einhaltung der durch DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für den Schallschutz (tag/nacht/55/445 dB (A)) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor.

Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

9. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich

und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Teil II

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Die in diesem Umweltbericht zu betrachtende 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Dorf Mecklenburg beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- . Errichtung eines Wohngebietes
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Fortsetzung einer vorhandenen Straße, Lindenweg, die das Plangebiet aus südöstlicher Richtung bereits erschließt.
- . Das Plangebiet, am Rand der Ortslage Karow gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
 - Wohngrundstücke bestimmen die Umgebung des Plangebietes.
 - Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 106 in Richtung Wismar. Weiter westlich befinden sich Gewerbeflächen von mehreren Betrieben.
 - Nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich bis zur Autobahntrasse landwirtschaftliche Anbauflächen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 25.125 m ²
	<u>Planung</u>
Netto-Wohnbauland	17.330 m ²
Geplante Straße	1.520 m ²
Geplante Heckenpflanzung	2.175 m ²
Wiesenentwicklung	4.100 m ²

1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg“

- Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
 - . Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

„Entwurf des regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Überplant wird ein Gebiet am Rand der Ortslage Karow.
- Im regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Planungsraum weiträumig kein „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan steht den beabsichtigten Entwicklungszielen des Raumentwicklungsprogramms nicht entgegen.

Landesnaturerschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Bestandteil des Plangebietes sind Einzelbäume, die gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind.

Bestand:	Nr. 1	Linde	StU	2,19 m	Rodung
	Nr. 2	Linde	StU	2,54 m	Erhalt
	Nr. 3	Linde	StU	2,35 m	Erhalt
	Nr. 4	Esche	StU	2,26 m	Rodung
	Nr. 5	Esche	StU	2,57 m	Erhalt
	Nr. 6	Esche	StU	1,56 m	Erhalt
	Nr. 7	Fichte	StU	1,55 m	Rodung
	Nr. 8	Esche	StU	2,35 m	Erhalt
	Nr. 9	Esche	StU	3,14 m	Erhalt
	Nr. 10	Esche	StU	2,83 m	Erhalt
	Nr. 11	Esche	StU	2,19 m	Erhalt
	Nr. 12	Esche	StU	1,88 m	Erhalt

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
. Mit der Errichtung der Wohnhäuser sind direkte Eingriffe in die geschützten Bäume nicht zu vermeiden.
. Die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlass.
Ausgleich: Bäume StU 1,5-2,5 m = jeweils 2 Stück Hochstämme
Als Ausgleich für die gerodeten Bäume sind 6 Stück Bäume zu pflanzen.
Die Eingriffe in die geschützten Bäume sind innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und sind Bestandteil der Festsetzungen zu dem Bebauungsplan.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 38 Bundesnaturschutzgesetzes

- Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
- Für die vorausschauende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte ist von folgenden Grundlagen auszugehen:
 - Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, zu bebauenden Flächen befinden sich innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Auf Grund der direkten Siedlungsnähe ist im Bestand von bereits stark veränderten Standortfaktoren auszugehen.
 - Nach Aufgabe der Nutzungen verwahrloste das Gelände in großem Umfang. Müll- und Schutt-ablagerungen als Folgeerscheinungen sind vielfach erkennbar.
 - Geschützte Biotope gem. NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
 - Zur Minimierung der eventuell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte wird zur Sicherung der bestehenden Lebensräume Folgendes festgesetzt:
 - . Größtmögliche Erhaltung der Einzelbäume innerhalb des Plangebietes.

Problematische standortbezogene Umweltkriterien:Altlasten

- BESTAND:** Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes oberflächlich erkennbar.
- PLANUNG:** Mit der Erschließung des Gebietes erfolgt die ordnungsgemäße Entsorgung der Altlasten.

Nicht erhebliche UmweltauswirkungenVerkehrsaufkommen

- BESTAND:** Das überplante Gebiet wird durch Erweiterung der vorhandenen, bereits ausgebaute Straße, Lindenweg, erschlossen.
- PLANUNG:** Für die Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich in geringem Umfang, aber nicht wesentlich, erhöhen.

Nicht erhebliche UmweltauswirkungenTiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:** **LRP M-V¹⁾** . **Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume**
= Innerhalb der Ortslage - Kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit
- LRP M-V¹⁾** . **Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume**
(Funktionenbewertung)
Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit
- . Es dominieren siedlungstypische Biotopformen in unterschiedlich ausgeprägter Bracheentwicklung und mit oberflächigen Müllablagerungen. Es ist demgemäß von stark anthropogen geprägten Flächen auszugehen.
 - . Als gem. § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand sind insgesamt 12 Bäume innerhalb des Plangebietes zu definieren.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad:

Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung
Außerhalb des Plangebietes: Von allgemeiner Bedeutung

- PLANUNG:**
- Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen und die Funktionsverluste infolge der Bebauungen.
 - In den geschützten Baumbestand wird eingegriffen.

Rodung von 3 Stück Bäumen

- | | |
|----------------|---------------------|
| 1 Stück Fichte | Stammumfang: 1,55 m |
| 1 Stück Esche | Stammumfang: 2,26 m |
| 1 Stück Linde | Stammumfang: 2,19 m |

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V
 Bei Bäumen bis 250 cm Stammumfang = Ausgleichsverhältnis 1 : 2

Es sind 6 einheimische Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die vorhandene Nutzung werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.

Weniger erhebliche UmweltauswirkungenBoden:

- BESTAND:** **LRP WM-¹⁾** - **Schutzwürdigkeit des Bodens**
= Grundwasserbestimmte Lehme der Endmoräne
= Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- . Intensiv bewirtschaftete Garten- und Ackerflächen sowie gesamtheitlich anthropogen überprägter Naturboden durch die intensiven Nutzungsformen bestimmen das Bodenpotential im Plangebiet.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

- PLANUNG: - Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung von offenen Oberflächen verbunden.
 Neuversiegelungen= 5.130 m².
 Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der Vorbelastungen von nicht sehr wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
 - Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen nicht.
Erhebliche Umweltauswirkungen

Grundwasser

- BESTAND: **LRP M-V¹⁾ - Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers**
 = Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
 . Es ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation durch die stark anthropogen geprägten Haus- und Gartenflächen im Plangebiet auszugehen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

- PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die neuen Versiegelungen anzunehmen.
 Neuversiegelungen= 5.130 m²
 - Geomorphologische Geländeänderungen sind nicht anzunehmen.
Erhebliche Umweltauswirkungen

Klima / Luft:

- BESTAND: **GL LRP M-V¹⁾ - Klima**
 = Niederschlagsnormaler Bereich
 . Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

- PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
 - Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Landschaft

- BESTAND: **GLP M-V¹⁾ - Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes**
 = Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
 . Plangebiet = Stark überprägte Landschaftsbildbereiche mit Bauformen des Dorfgebietes und brachliegenden Freiflächenanteilen dominieren im Gebiet. Auf den Freiflächen sind Vermüllungen erkennbar.
Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart
Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung
Außerhalb des Plangebietes: Von allgemeiner Bedeutung

- PLANUNG: - Das Planungsvorhaben sieht die Entwicklung als Wohngebiet vor. Mit der Errichtung der Wohngebäude sind Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Zur Einbindung der baulichen Strukturen in den Landschaftsraum tragen die geplanten Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes bei.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

- Kultur und Sachgüter - Sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

- BESTAND:** Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer vordergründig stark anthropogen geprägten Siedlungsfläche, sind auf Grund der Lage und der unterschiedlichen Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten.
Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Nutzungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.
- PLANUNG:** Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.
Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfangs für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von erheblichen bis weniger erheblichen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß sind auch die indirekten Wirkungsformen als nicht wesentlich anzusehen.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes baut auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen auf.

Die zusätzlichen Versiegelungen stellen entsprechend der Naturschutzgesetzgebung Mecklenburg-Vorpommern § 12 Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

- Auf den nicht versiegelten Flächen entstehen Zier- und Nutzgartenflächen, die eine, wenn auch eingeschränkte, Wertigkeit aufweisen und als kompensationsmindernde Maßnahme in diesem Siedlungsgebiet angerechnet werden.

Größe des Plangebietes	25.125 m²	
PLANUNG		
Wohnbauflächen	17.330 m ²	
Geplante GRZ 0,3		
Bebaute Flächen	5.200 m ²	
abzügl. Bestand	<u>400 m²</u>	<u>4.800 m²</u>
Verkehrsfläche	1.520 m ²	
abzügl. Bestand	<u>1.190 m²</u>	<u>330 m²</u>
Ziergärten	12.130 m ²	
Abzügl. Bestand	<u>2.500 m²</u>	<u>9.630 m²</u>
<u>Kompensationsmaßnahmen</u>		
Heckenpflanzung	2.175 m ²	
Wiesenentwicklung	<u>4.100 m²</u>	<u>6.275 m²</u>
EINGRIFFE		
Neuversiegelungen durch Bebauung und Straßenbau		5.130 m²
Funktionsverlust durch die Neuanlage von Zier- und Nutzgärten		9.630 m²

Betroffene Biotope:	Nicht versiegelte Freifläche, Gartenbrache, Brache des Dorfgebietes
Art des Konfliktes:	Versiegelung und Funktionsverlust von Biotopflächen mit geringer Bedeutung <ul style="list-style-type: none"> . Eingriff gem. des § 12 des NatSchAG von M-V . Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig, . Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Mittelbare Eingriffe

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf die höherwertigen und gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope zu betrachten und das Ergebnis in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

In der vorliegenden Planung befindet sich in der Wirkzone 1, bis 50 m vom geplanten Baugebiet entfernt, kein höherwertiges Biotop.

Das nördlich vom Plangebiet, in der Wirkzone 2, bis 200 m vom geplanten Baugebiet gelegene geschützte Soll, unterliegt bereits den durch die vorbeiführenden Verkehrsstrassen Autobahn und Bundesstraße 106 hervorgerufenen Störfaktoren, so dass keine weiteren mittelbaren Eingriffe zu berücksichtigen sind.

Gem. dem Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern stellen die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

In Anspruch genommen werden Biotopflächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Auf Grund der starken Beeinträchtigungen durch Müllablagerungen und des stark mit Schutt durchsetzten Bereiches wurde für die Siedlungsgehölzfläche nur ein unterer Wert angesetzt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs -Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

Rechenschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad)

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationsfaktor	Beeinträchtigungsfaktor	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Nicht oder teilversiegelte Freifläche						
. Funktionsverlust	2160	1	1	0,75	0,75	1620,00
Lehmacker						
. Funktionsverlust	3300	1	1	0,75	0,75	2475,00
Brache des Dorfgebietes						
. Funktionsverlust	8400	1	1	0,75	0,75	6.300,00
Siedlungsgehölz aus einheimischen Gehölzarten						
. Funktionsverlust	900	1	1,5	0,75	1,125	1.012,50
	14.760					
Versiegelungszuschlag	5.130,00			Versiegelungsfaktor 0,5		2.565,00
Flächenäquivalent Bedarf						
GESAMT						13.972,50

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: **13.972,50 m²**

Zur Minimierung der Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:

- . Gestaltung und Anlage von Zier- und Nutzgärten innerhalb des Wohngebietes
= 9.630 m²

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Anlage von Zier- und Nutzgärten	9.630	0,00	0,50	4.815,00
Flächenäquivalent				4.815,00

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe sind folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche 4.100 m²
- Pflanzung einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke
 - . Pflanzung entlang der Bebauung 1.225 m²
 - . Pflanzung entlang der Ackergrenze 950 m²

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
Pflanzung einer 3- reihigen Hecke mit Überhältern						
245 lfm x 5 m breit	1.225	2	2	0,75	1,5	1.837,50
190 lfm x 5 m breit	950	2	2	0,70	1,4	1.330,00
Entwicklung einer naturnahen Wiese	4.100	2	2	0,75	15	6.150,00
Erreichtes Flächenäquivalent						9.317,50

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
13.972,50 m ²	4.815 m ²	9.317,50 m ²
13.972,50 m²	14.132,5 m²	

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

- . Neuordnung des zum Teil verwahrlosten Geländes mit Beseitigung der Vermüllungen.
- . Entwicklung des Gebietes als dörfliches Wohngebiet.
- . In höherwertige bzw. geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.
- . Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

- . Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitigen Nutzungsformen erhalten bleiben.

5.0 Technische Verfahren

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.

Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt werden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

6.0 Monitoring

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebietes am Rand der Ortslage Karow.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des Bebauungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg.
- . Beobachtung der Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind. Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen im bereits beeinträchtigten Gebiet
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 12 und § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Festsetzungen**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 , Nr. 20 BauGB)**

Zur Kompensation der Eingriffe ist an der östlichen Seite des Plangebietes eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln.

In Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme ist die Fläche mit einer gebietseigenen Saatgutmischung für eine extensive Wiesenentwicklung anzusäen.

Lage der Fläche: Siehe Planzeichnung
Flächengröße: 4.100 m²
Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
 Das Schnittgut ist abzutransportieren.
 Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Zur Kompensation der Eingriffe sind innerhalb des Plangebietes 3 -reihige freiwachsende Hecken mit Überhältern nach dem beiliegenden Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Flächen: Siehe Planzeichnung
Flächengröße: 245 lfm x 5 m Breite = 1225 m²
 190 lfm x 5 m Breite = 950 m²
Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose,
 Schlehe, Holunder,
 Bäume: Feldahorn, Eberesche
Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm
 Bäume: Heister 150-200 cm
Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m

**MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a – 25b BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

Als Ausgleich für die 3 zu rodenden, gem. LNatSchAG M-V geschützten Bäume, sind zeitgleich mit der Rodung der Bäume, als vorgezogene Kompensationsmaßnahme, im Bereich der zu entwickelnden Wiesenfläche zwei Baumgruppen mit jeweils 3 einheimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Lage der Pflanzung: Siehe Planzeichnung
Gehölzart: Hainbuche oder Vogelkirsche
Qualität: 16-18 cm Stammumfang
Anzahl: 6 Stück Hochstämme

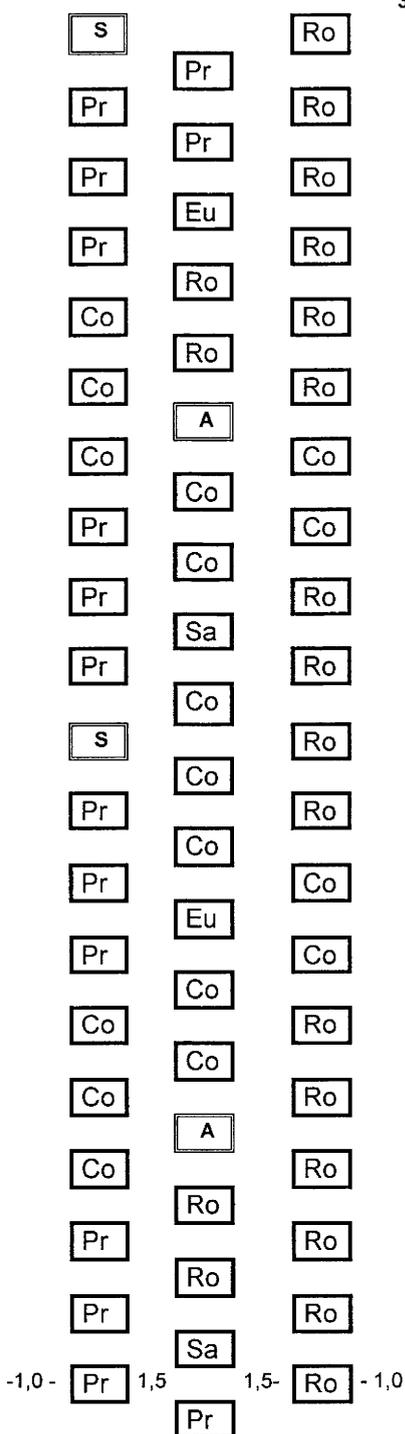
gebilligt durch Beschluss der GV am: 07.09.2011
 ausgefertigt am: 13.2.16



Der Bürgermeister

PFLANZRASTER
3-reihige Heckenpflanzung

angrenzend = Wiesenfläche / Ackerfläche



Heister 150-200 cm

Stück/ 30lfm

A	Acer campestre (Feldahorn)	2
S	Sorbus aucuparia (Eberesche)	2

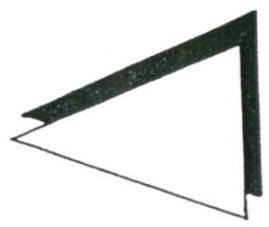
4 Stück

STRÄUCHER 60-100 cm

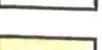
Co	Cornus sanguinea (Hartriegel)	17
Eu	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	2
Pr	Prunus spinosa (Schlehe)	15
Ro	Rosa canina (Hundsrose)	20
Sa	Sambucus nigra Holunder)	2

56 Stück

- Pflanzabstände in den Reihen 1,50 m
- Reihenabstände 1,50 m
- Pflanzstreifenbreite 5,00 m
- Rasterlänge 30,00 m



BIOOPTYPENBESTAND IM EINGRIFFSBEREICH

-  PGN – Ziergarten
-  PWX – Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten
-  ACL - Lehacker
-  OBD - Brache des Dorfgebietes
-  PEU - Nicht versiegelte Freifläche

-  Geschützter Baum gem. § 18 NatSchAG M-V
-  Zu rodender geschützter Baum

Standorte der Bäume sind nicht eingemessen !

Gemeinde Dorf Mecklenburg
 Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5
 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“
BESTANDSPLAN BIOOPTYPEN
 M 1 : 1000