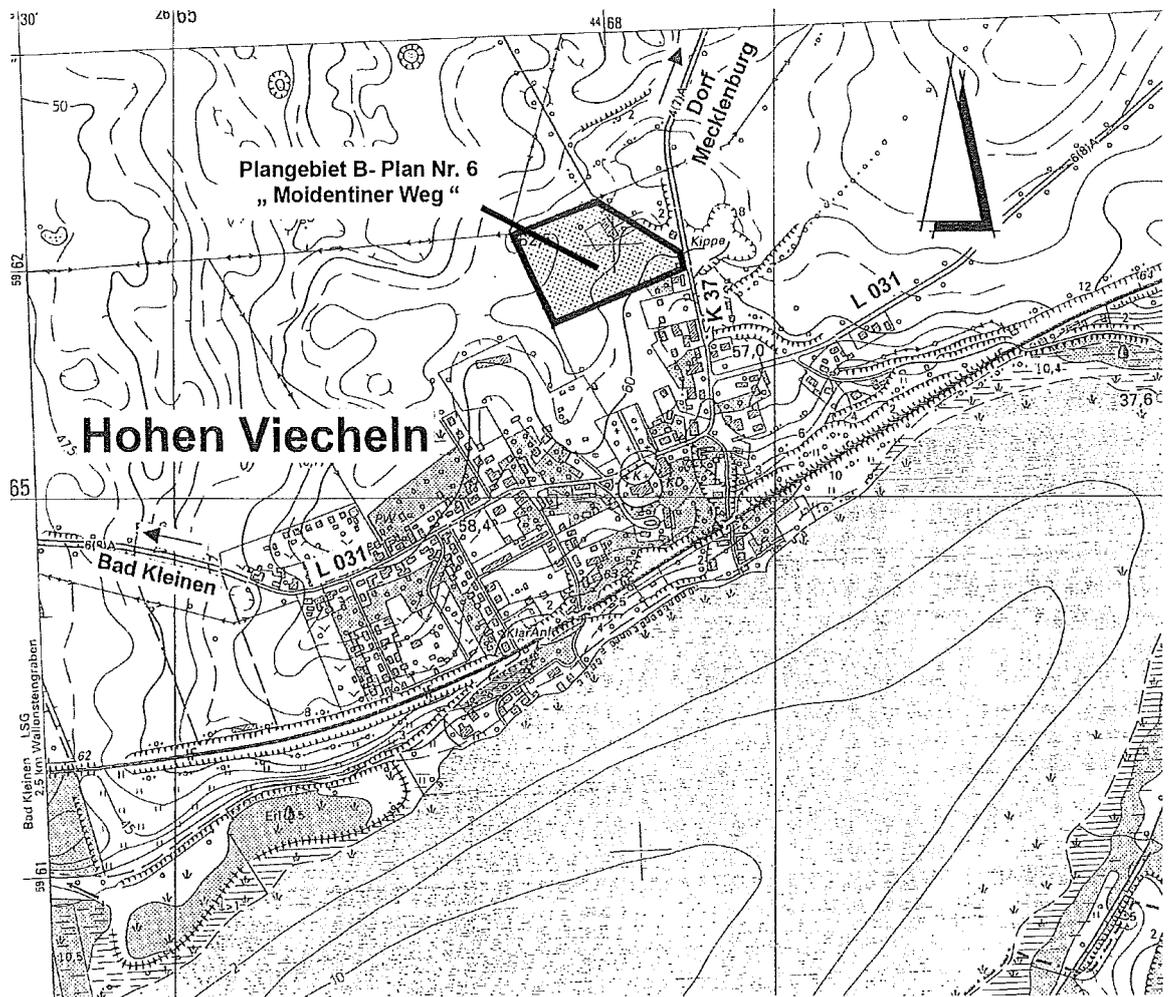


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Hohen Viecheln

„ Moidentiner Weg “



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
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

10. Umweltbericht

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 10. Oktober 2005 beschlossen, für ein Gebiet innerhalb der Ortslage Hohen Viecheln einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Eigenheimbebauung in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Fritz-Reuter-Straße.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das B-Plan-Gebiet im Außenbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gemeinde hat beschlossen, die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen und nach § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche auszuweisen. Hierzu wurde ein entsprechender Beschluss gefasst.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Nettowohnbauland	9260	28,80
2	Erschließung (priv. Wohnweg; Dorfstr.)	1570	4,88
3	private Grünfläche	19220	59,78
4	priv. Siedlungshecken	2100	6,54
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		32150	100

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2

Plangeltungsbereich: nördliche Ortsrandlage von Hohen Viecheln, unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der Fritz- Reuter-Straße angrenzend

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Dorfbild und werden dem Charakter der durch Eigenheime geprägten Umgebungsbebauung an der Fritz- Reuter Straße , B- Plan Nr. 4 angepasst.
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt und der Umgebungsbebauung angepasst.
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) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Gebäude als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich der Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze ist von einer Bebauung ausgeschlossen. Dieser 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 geplante Baugebiet wird durch den Moidentiner Weg, der von der Fritz- Reuter- Straße (K 37) abbiegt, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über einen geplanten privaten Wohnweg. Der Moidentiner Weg bis in Höhe der Einmündung des privaten Wohnweges sowie der private Wohnweg mit seiner für Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Wendeanlage werden als Erschließungsstraßen DIN-gerecht ausgebaut.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° **Trinkwasserversorgung**

Hohen Viecheln wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Die vorhandene Wasserversorgungsleitung PE d 140/150 PVC verläuft auf dem Flurstück 75/3 parallel zum Moidentiner Weg. Diese Wasserleitung darf jedoch nicht überbaut werden bzw. in ihrer Höhenlage verändert werden. Eine Umverlegung dieser Wasserleitung wurde im Plan gekennzeichnet. Die genaue Lage wird mit der Erschließungsplanung festgestellt.

Sollte eine Entwässerung der Grundstücke im freien Gefälle nicht möglich sein, so wird eine Abwasserdruckleitung im öffentlichen Bereich verlegt. Es besteht dann die Möglichkeit, jedes Wohnhaus über ein privates Hausabwasserpumpwerk zu entsorgen. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die Errichtung eines Feuerlöschteiches mit dem erforderlichen Stauvolumen innerhalb des 300 m- Bereiches zum Plangebiet vorgesehen.

Abwasserentsorgung

° **Regenwasser**

Eine zentrale Regenwasserleitung ist nicht vorhanden oder geplant. Aufgrund der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden.

° **Schmutzwasserableitung**

In Hohen Viecheln betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. In der Fritz-Reuter-Straße, in Höhe Flurstück 108/2, endet ein Schmutzwasserkanal DN 150 Stz. Die hinzukommende Bebauung kann nach Möglichkeit im freien Gefälle an diesen Kanal angeschlossen werden. Hierzu ist eine Weiterverlegung des Schmutzwasserkanals in nördliche Richtung bis zur geplanten Bebauung im Moidentiner Weg zu planen.

Der Anschluss ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

7. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hohen Viecheln.

Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind einzuhalten. Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

8. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt.

Auf dem benachbarten Flurstück 110, Flur 2, der Gemarkung Hohen Viecheln eine Deponie, die zum großen Teil mit Hausmüll und Bauschutt verkippt wurde.

Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen. Der private Wohnweg wird für die Befahrung von Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert und mit einer geeigneten Wendemöglichkeit geplant.

9. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt (siehe Planzeichnung). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Teil II

10. **Umweltbericht**
- 10.1. **Ziele des Umweltberichtes**
- 10.1.1. **Allgemeine Angaben**

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- . Errichtung eines Allgemeines Wohngebietes
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen geplanten Wohnweg, der von dem vorhandenen Moidentiner Weg abbiegt.

Lage im Ortsbereich:	. Nördliche Randzone der Ortslage, im Anschluss an den bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 4.
Angrenzende Funktionsbereiche:	. Südlich des Gebietes schließt sich das Wohngebiet „Hohen Viecheln Nord“ an. . An der Ostseite befindet sich der Moidentiner Weg, der von der Fritz-Reuter-Straße (K 37) abbiegt. . Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.
Plangebietsgröße:	32.150 m ²
Vorhandene Nutzungsform:	. Einzelgrundstück mit Garten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

10.1.2. **Bedarf an Grund und Boden**

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 32.150 m²
Größe des Eingriffsbereiches	ca. 10.460 m²

10.1.3. **Darstellung der in Fachplänen 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 Hohen Viecheln

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Berücksichtigung der Belange

Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem aufgestellten Bebauungsplan eine Abrundung der nördlichen Ortslage zu erreichen.

Vorhabenbezogen wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung angepasst und entsprechend geändert.

Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg

Landesamt für Umwelt und Natur 2008

- . Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensräume
- Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit

- . Anforderungen an den Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit
 - Gebiet mit Planung für den Biotopverbund im weiteren Sinn.
- . Schutzwürdigkeit des Bodens
 - Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- . Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers
 - Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit
- . Klimaverhältnisse
 - Niederschlagsbegünstigtes Gebiet
- . Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft
 - Kein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholung
- . Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes
 - Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
- . Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale
 - Stufe 3 – Hohe Schutzwürdigkeit

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Die Eingriffsintensität und die Umweltbeeinträchtigungen in Bezug auf die Bestandswertigkeit der einzelnen Schutzgüter werden im nachfolgenden Punkt 2.2 näher erläutert.
Mit dem Planvorhaben ist der Verlust von Ackerflächen in der Ortsrandlage von Hohen Viecheln verbunden. Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar.
Alternativstandorte für das Bauvorhaben standen nicht zur Verfügung.*

„Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- . Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schweriner Seengebiet“

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- An das Plangebiet schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“ an.
 - . *Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.*
 - . *Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar. Alternativstandorte standen nicht zur Verfügung.*

Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz „Natura 2000“

Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Schweriner See“
Gebiets - Nr. DE 2235-401

- . *Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen im Schutzgebiet verloren.*
- . *Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar. Alternativstandorte standen nicht zur Verfügung.*
- . *Mittelbare Auswirkungen auf die Schutzfunktionen des Gebietes sind nicht wahrscheinlich.*
Die Wohnbauflächen entstehen zwischen dem vorhandenen Einzelgrundstück und dem bereits realisiertem Wohngebiet an der Südseite. Nach Norden und Westen, zur sich anschließenden freien Landschaft, ist als großräumige Pufferzone die Entwicklung eines Extensivgrünlandes geplant, wodurch grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Verbesserung der natürlichen Belange im Gebiet geschaffen werden.

Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

- . Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage, das als Nahrungsgebiet rastender Wasservogelarten wie folgt bewertet wird: „wenig bis unregelmäßig zur Nahrungssuche genutzte Agrargebiete“.
Bewertungsstufe 1, gering bis mittel
- . Weiter nördlich schließt sich ein regelmäßig genutztes Nahrungsgebiet verschiedener Klassen an, das in der Rastgebietenfunktion als mittel bis hoch bewertet wird.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen Ackerflächen in der Ortsrandlage durch die geplante Bebauung verloren. Ein großer Teil der heutigen Ackerflächen wird als Kompensationsmaßnahme in ein Extensivgrünland umgewandelt, so dass Beeinträchtigungen hinsichtlich der Rastgebietenfunktion nicht wahrscheinlich sind.
Ein alternatives Flächenangebot für das Planvorhaben stand nicht zur Verfügung.
Umweltbeeinträchtigungen sind gegeben, die aber auf Grund der siedlungsnahen Lage und in Verbindung mit der ausgewiesenen Kompensationsmaßnahme als nicht erheblich eingeschätzt werden.*

10.2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

10.2.1. **Nutzungsformen des Plangebietes**

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet in der nördlichen Dorfrandlage relevant:

- . An der westlichen Seite des Moidentiner Weges, innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, befindet sich ein Einzelgrundstück mit einem größeren Zier- und Nutzgartenanteil.
- . An der südlichen Seite schließt sich ein bereits realisiertes Baugebiet mit Einzelgrundstücken an.
- . Westlich und nördlich des Plangebietes sowie an der östlichen Seite des Plangebietes bestimmen landwirtschaftliche Anbauflächen die Nutzungsform.

10.2.2. **Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter in ihren Bestandsformen und den aus dem Planungsvorhaben resultierenden Beeinträchtigungen betrachtet und bewertet.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

BESTAND: . Durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägtes Gebiet.
. Das ausgewiesene Plangebiet weist eine geringe Eignung für Erholungsbelange auf.

PLANUNG: - Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.
Keine Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung

BESTAND: Lärmbelastungen sind bereits durch die nahe Verkehrsstrasse und die bestehenden Nutzungsformen gegeben.

PLANUNG: - Die geplante Entwicklungsform ist mit einer höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.

- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sind, die aber auf Grund der Nutzungsform als Wohngebiet als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden.

Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.

Keine Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen sind in Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten.

Keine Umweltauswirkungen

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das Plangebiet ist durch eine Abzweigung von der Kreisstraße K 37, dem Moidentiner Weg, erreichbar. Erschlossen wird das Gebiet durch einen geplanten Wohnweg.

PLANUNG: Das Verkehrsaufkommen wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: . Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegen naturferne Biotoptypen im Eingriffsbereich, die zu stark veränderten Standortverhältnissen führten.

. Ackerfluren im ausgewiesenen Vogelschutzgebiet werden als Rast- und Nahrungsflächen für durchziehende Großvögel genutzt. Die ausgewiesene Frequentierung wird als gering bis mittel angegeben.

(Siehe: Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern)

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume = Stufe 2

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Funktionen = Stufe 3

Bewertungskriterium hinsichtlich Schutzstatus: Von mittlerer Bedeutung

PLANUNG: - Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
- Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen des bestehenden offenen Lebensraumes.
Neuversiegelung: 2.945 m²
- Durch die Erweiterung der Siedlungsstrukturen gehen Flächen der halboffenen Feldflur verloren, die eine mittlere Bedeutung als Rast- und Nahrungsgebiet haben.

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der spezifischen Ortsrandlage werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als erheblich eingeschätzt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.

Landschaftsbild:

BESTAND: . In der Ortsrandlage dominieren Siedlungsstrukturen, an die sich die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen in dem leicht hügeligen Endmoränenengebiet anschließen. Die Weite der Ackerflächen wird durch Sölle und Kleinstgewässer mit ihren teilweise markantem Gehölzbewuchs in der Uferzone unterbrochen.
Strukturreiche Hecken begleiten den Moidentiner Weg im nördlichen Teil und sind in Teilen in der Ackerfläche östlich des Weges landschaftsbestimmend.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: . Wertvolle Landschaftsbilder werden nicht beansprucht und Beeinträchtigungen dieser Bereiche werden vermieden.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Boden:

BESTAND: . Das Bodenpotential ist gekennzeichnet durch die grundwasserbestimmten Lehme der Endmoräne. Die Ackerwertzahlen bewegen sich zwischen 40 und 45.
Stärker überprägter Naturboden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, die sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt auswirken und als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung stehen.
Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.

Grundwasser

BESTAND: . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandene intensive Bewirtschaftungsformen. Bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungsformen mit z.T. hohem Nitratauswaschungsrisiko.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
Erhöhung des Versiegelungsgrades um 2.945 m².
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.

Luft:

BESTAND: . Wenig beeinträchtigte Bereiche durch offene Landschaftsbereiche mit weiten Acker- und Wiesenflächen. Beeinträchtigungen entstehen durch die vorhandenen Straßentrassen im Umfeld des Plangebietes.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von Bedeutung

PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter - Sind nicht bekannt

10.3. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung

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

EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG

Neuversiegelungen

Versiegelte Flächen Bestand =	300 m ²
Versiegelte Flächen Planung =	<u>3.245 m²</u>
Neuversiegelungen	<u>2.965 m²</u>

Betroffene Biotop:	Lehmacker
Flächengröße:	2.695 m ²
Biotop:	Zier- und Nutzgarten
Flächengröße:	250 m ²
Art des Konfliktes:	Versiegelung von Biotopflächen mit geringer Bedeutung . Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V. . Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Funktionsverlust

Biotopbestand:	Lehmacker
Flächengröße:	5.630 m ²
Biotopbestand:	Festgesetzte Heckenpflanzung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4
Flächengröße:	118 lfm x 5 m = 590 m ²
Art des Konfliktes:	Funktionsverlust von Biotopflächen mit geringer und allgemeiner Bedeutung . Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V. . Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Biotopbestand	= Zier- und Nutzgarten . kein Eingriff gem. § 14 LNatSchG M-V Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mittelbare Eingriffe

Das Plangebiet weist an drei Seiten bereits Störfaktoren in Form von Wohngrundstücken sowie eine vorbeiführende Verkehrsstrasse auf, so dass nur das wertvolle Biotop in der Wirkzone 2, an der westlichen Seite des Plangebietes, in Betracht gezogen wird.

Wirkzone 2

Soll in der Feldmark, außerhalb des Plangebietes,
50-200 m vom Baugebiet = Soll 1.600 m²

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass Biotoptypen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume der Wertstufen 2 und 3 werden in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist. Demgemäß wurden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die Betroffenheit des landschaftlichen Freiraumes ausgewiesen.

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 auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, 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 wie Einzelgrundstück und Straße im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent
Direkte Eingriffe							
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Lehmacker							
. Funktionsverlust	5630	1	1,5	0	0,75	1,125	6333,75
. Versiegelung	2695	1	1,5	0,5	0,75	1,5	4042,5
Ziergarten							
. Versiegelung	250	0	0,8	0,5	0,75	0,975	243,75
Funktionsverlust	590	2	3	0	0,75	2,25	1327,50
. Heckenpflanzung B-Plan Nr. 4							
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent							
GESAMT							11.947,50

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m ²
Mittelbare Eingriffswirkungen in der WK 2, 50-200 m vom Plangebiet entfernt Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Soll in der Feldmark	1.600	3	6	0,06	0,36	576,00
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf						576,00

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die direkten und mittelbaren Eingriffe durch die

Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 12.523,50 m²

Zur Erfüllung dieses Flächenäquivalentes sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Zur Abrundung des geplanten Wohnbaugebietes ist an der nördliche Seite, zwischen dem Wohngebiet und der Plangebietsgrenze, eine Obstwiese zu initiieren.
Flächengröße: 1.500 m²
- Entlang der Bauflächen und der genutzten Gartenflächen ist als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen.
Breite der Hecke: 5 m
Länge: 190 lfm
- Die innerhalb des Plangebietes befindliche Ackerfläche ist in eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche umzuwandeln.
Flächengröße: 16.550 m²
Pflegermanagement: 1 x jährliche Mahd des Grünlandes ab Mitte September.
Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.
- Zur Unterstützung der Biotopentwicklung sind als Nahrungs- und Bruthabitate innerhalb des Grünlandes Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.
Flächengröße: 600 m²

Die Anlage der neuen Hausgärten in dem zukünftigen Wohngebiet gehen als kompensationsmindernde Maßnahme in die Bilanzierung ein.

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Anlage von Hausgärten	3.920	0,00	0,50	1.960,00
Flächenäquivalent				1.960,00

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen. In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die jeweilige landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlusten durch die vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung zu entsprechen.

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
. Naturnahe Obstwiese	1500	2	2	0,7	1,4	2.100,00
3- reihige Hecke mit Überhältern	950	2	2	0,7	1,4	1.425,00
Pflanzung von Buschgruppen	600	2	2	1	2	1.200,0
Anlage einer naturnahen Wiese	8800	1	1	0,8	0,8	7.040,00
Anlage einer naturnahen Wiese	7750	1	1	0,7	0,7	5.425,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						17.190,00

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>
12.523 m²	1.960 m²	17.190 m²

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

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

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.
- Geringfügig höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die landwirtschaftlichen Nutzungsformen mit ihren bestehenden Umweltbeeinträchtigungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

10.5 **Technische Verfahren**

Auf detaillierte Erfassungen des Umweltzustandes im Plangebiet konnte nicht zurückgegriffen werden. Die prognostizierten Umweltbeeinträchtigungen basieren auf überschlägigen Abschätzungen, die sich aus den derzeitigen Bestandsformen ableiten lassen.

10.6 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes**

In Betrachtung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind.

- . Kontrolle zur Einhaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kennziffern und Festsetzungen.
- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.

10.7 **Zusammenfassung**

Es ist davon auszugehen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt das zu betrachtende Gebiet auf Grund seiner Lage und seiner Biotopstrukturen bereits Umweltbeeinträchtigungen aufweist in Form von:

- . Lärm
- . Schadstoffeinträge durch die landwirtschaftliche Intensivbewirtschaftung
- . beeinträchtigte Grundwasser- und Bodenpotentiale
- . Frequentierung des Gebietes durch die anliegenden Straßen und die Siedlungen

Mit dem Bauvorhaben ist ein Nutzungswechsel verbunden, der mit seinem, dem Charakter der Ortsrandlage entsprechenden Wohngebiet zur Abrundung der Siedlungsstrukturen in dem nördlichen Randgebiet beiträgt.

Die Wertigkeit des Plangebietes ist u. a. in Folgendem zu definieren:

1. Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
 2. Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage, das als Nahrungsgebiet rastender Wasservogelarten wie folgt bewertet wird: „wenig bis unregelmäßig zur Nahrungssuche genutzte Agrargebiete“.
 3. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.
- . **Eingriffsflächengröße: 10.460 m²**

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden
- . Beeinträchtigung der Bodenfunktion und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Veränderung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten des offenen Landschaftsraumes

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen innerhalb dieser mehrfach geschützten Landschaftsräume, aber auch im direkten Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der nördlichen Ortsrandzone.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der 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 geschaffen werden.

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

gebilligt durch Beschluss der GV am: 28.02.2011
ausgefertigt am: 9.4.21




Der Bürgermeister