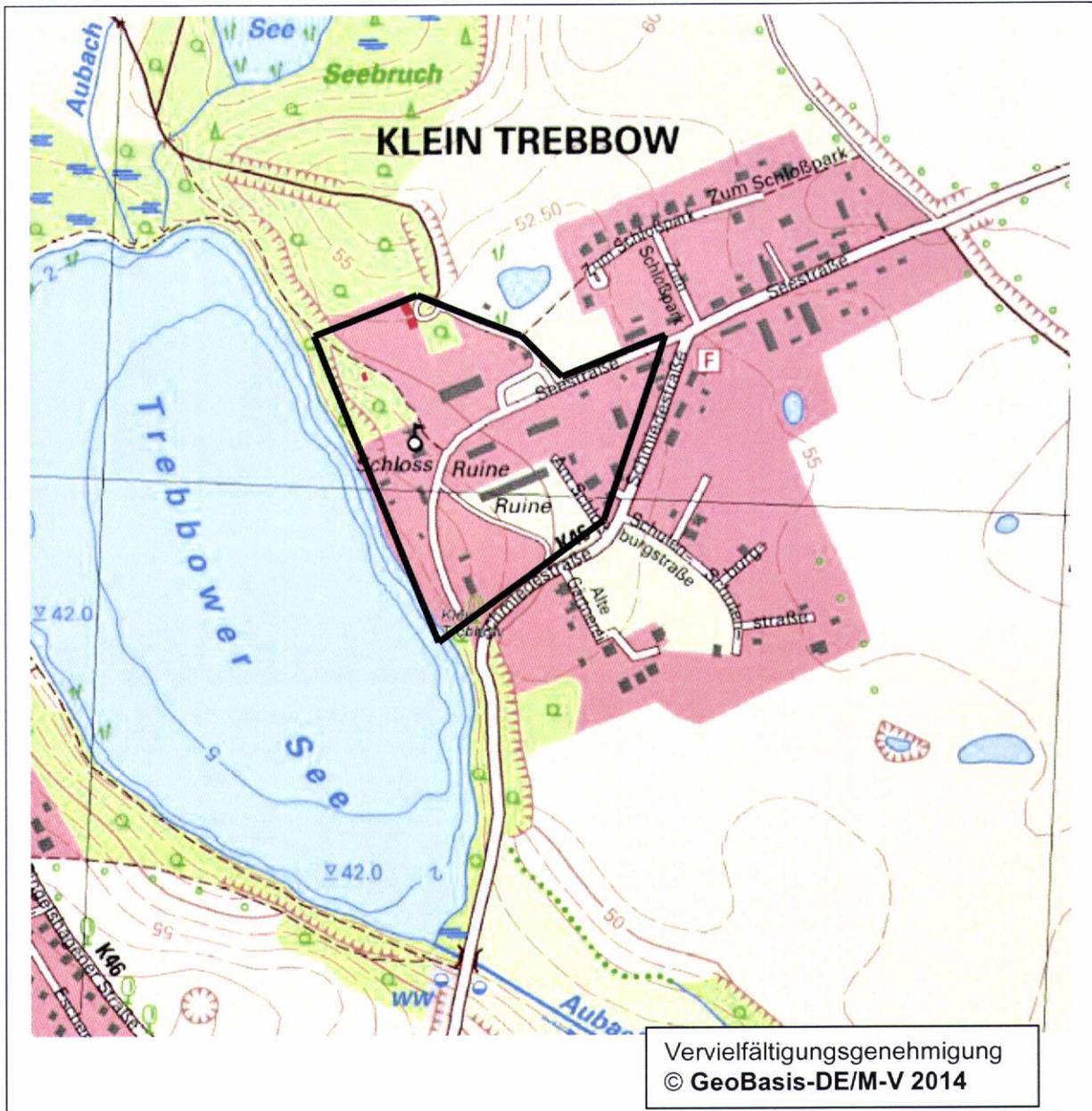


GEMEINDE KLEIN TREBBOW

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Alter Gutshof" in Klein Trebbow

Begründung

April 2014

**Gemeinde Klein Trebbow
Landkreis Nordwestmecklenburg**

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Gutshof“ in Klein Trebbow

für das Gebiet der Gemarkung Klein Trebbow, Flur 1, diverse Flurstücke

zwischen dem Trebbower See im Westen sowie östlich des Gutshofes zwischen der Seestraße
und der Schmiedestraße

Auftraggeber:

Gemeinde Klein Trebbow
Der Bürgermeister
über Amt Lützow-Lübstorf
Dorfmitte 24

19209 Lützow

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 - 00
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09

g.schwarz@buero-sul.de

Bearbeiter:

Gudrun Schwarz
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen.....	4
1.2. Planungsgrundlagen.....	4
2. Anlass der Änderung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4. Änderungen	6
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.3. Grünflächen und Baumpflanzungen.....	7
4.4. Verkehrsflächen.....	7
4.5. Steganlagen.....	7
4.6. Niederschlagswasserentsorgung.....	8
4.7. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....	8
4.8. nachrichtlich Übernahmen.....	8
4.9. Abfallentsorgung.....	9
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
5.1. Bestandsbeschreibung.....	9
5.2. Eingriffsbewertung.....	10
5.3. Artenschutz.....	17
6. Klimaschutz	21
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	21
8. Hinweise	21

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009,
- g) ~~das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009~~
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 1998.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Klein Trebbow haben auf ihrer Sitzung vom 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Alter Gutshof“ gefasst.

Da keine digitale Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der 1. und 2. Änderung zur Verfügung stand, wurde als Kartengrundlage die gescannte Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes verwendet. Aus vorhandenen Teilvermessungen/ Bauantragsunterlagen wurden neue Gebäude übernommen, abgebrochene Gebäude entfernt sowie teilweise der Baumbestand aktualisiert.

Die Änderungen im Rahmen dieser 3. Änderung wurden in der Planzeichnung rot dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 und umfassen verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Eigentümern.

2. Anlass der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist seit dem 22.07.2003, die 2. Änderung seit dem 22.04.2009 rechtskräftig.

Die im B-Plan festgesetzten Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen wurden zum überwiegenden Teil umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Es sind noch nicht alle Grundstücke bebaut. Im Plangebiet wurde teilweise alter Gebäudebestand abgebrochen.

Durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens, neue und geänderte Verkehrserschließungen, die Neuordnung von Grünflächen und Baumpflanzungen sowie Änderungen zu den gestalterischen Festsetzungen ergeben sich Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Mit diesen Änderungen soll Einfluss auf eine geordnete weitere Umsetzung des Bebauungsplanes aber auch auf eine städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes genommen werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Klein Trebbow gehört administrativ zum Amt Lützw-Lübstorf im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde liegt ca. 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 18 km östlich von Lützw.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Klein Trebbow im Stadt-Umland-Raum Schwerin, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, als Natura 2000-Gebiet und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot mit der Stadt Schwerin für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.01.2013 ermöglicht die 3. Änderung des B-Planes die vorhandene Bebauung zu sichern, zu ordnen und zu verdichten. Damit wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.11.2013 sind die Änderungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Klein Trebbow legt für den Bereich „Alter Gutshof“ als Art der baulichen Nutzung „Wohnbauflächen“ dar.

Die Änderungen im Rahmen der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen nicht geändert und auch keine Flächen darüber hinaus ausgewiesen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Kreisdenkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg sind die denkmalgeschützten baulichen Anlagen und der Park eingetragen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V und die sich daraus ergebenden Erhaltungs- und Sanierungsgebote sind einzuhalten.

4. Änderungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

In allen WA – Gebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen, die bisher ausgeschlossen waren. Im Textteil B wird der Punkt 1 entsprechend angepasst. Durch die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe wird eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in der Gemeinde angestrebt. Dies soll im Hauptort der Gemeinde erfolgen. Das Plangebiet ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der bereits bestehenden unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und der möglichen variablen Grundstücksgrößen dafür geeignet. Die Erteilung einer Ausnahme für einen nicht störenden Gewerbebetrieb erfolgt im Einzelfall durch den Landkreis. Der Antrag ist dahingehend zu prüfen, dass keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt werden und der Nutzungscharakter des Allgemeinen Wohngebietes erhalten bleibt.

Die Fläche des Regenrückhaltbeckens entfällt. Diese Fläche liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens und wird als Wohnbaufläche dem WA 1 zugeordnet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit sind ausreichend, um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Daher entfällt die Festsetzung der Geschossflächenzahl. Für die mögliche zweigeschossige Bebauung wurde eine max. Traufhöhe festgesetzt.

Durch das entfallende Regenrückhaltebecken und die neue private Erschließungsstraße 3 erfolgt eine neue Abgrenzung zwischen dem WA 1 und dem WA 4. Das WA 1 umfasst nunmehr die Flächen zwischen der Straße Am Schloss im Osten (auf der anderen Straßenseite noch zwei Grundstücke dazu), der Seestraße im Westen, der Schmiedestraße im Süden und dem Gebäude Nr. 40 a-d im Norden. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird ein neues Bau-
feld ausgewiesen.

An den Stichstraßen 1 und 2 erfolgten geringfügige Änderungen der Baugrenzen, so dass die Grundstücke besser bebaubar sind.

Die denkmalgeschützten Gebäude im nördlichen Bereich des WA 1 (großes Stallgebäude und davor liegendes kleines Gebäude) wurden abgerissen. Die Baufelder bleiben bestehen.

Im 50 m - Gewässerschutzstreifen ist die Errichtung von Garagen/Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Im Teil B-Text I. Planungsrechtliche Festsetzungen unter § 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden die Festsetzungen Nr. 5. bis 8. gestrichen, da diese keinen Festsetzungscharakter im Sinne des § 9 BauGB haben. Die Festsetzungen Nr. 2 und 3. werden dahingehend geändert, dass diese für alle WA-Gebiet zutreffen. Für berührte Denkmalobjekte in den bisher nicht genannten WA-Gebieten ist eine denkmalpflegerische Stellungnahme abzufordern.

Im Teil B-Text I. Planungsrechtliche Festsetzungen unter § 2 „Bauweise“ werden die Festsetzungen 3. und 4. gestrichen, da diese zu unbilligen Härten bei der Grundstücksnutzung führen. Die Regelung ist auch städtebaulich nicht erforderlich.

Im Teil B-Text I. Planungsrechtliche Festsetzungen unter § 3 „überbaubare Grundstücksflächen“ wird die Festsetzung 2. gestrichen, da dieses in der Landesbauordnung M-V geregelt ist. Die Festsetzung 3 wird gestrichen, da in der Planzeichnung die Baulinie festgesetzt ist.

Im Teil B-Text I. Planungsrechtliche Festsetzungen wird § 4 „Stauraum für PkW“ gestrichen, da das Erfordernis einer Regulierung nur für das WA 2 nicht gegeben ist.

4.3. Grünflächen und Baumpflanzungen

Südwestlich des Gutshauses (WA 5) entfällt auf dem Flurstück 44/9 die Festsetzung der Grünfläche als Park. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Eine Kontrolle des Baumbestandes war ursprünglich nicht Gegenstand der 3. Änderung. Zur rechtsicheren Abhandlung der Änderung erfolgte aber eine Kontrolle und Neuordnung der Baumstandorte mit Pflanzgebot. (siehe Pkt. 5.2)

In den genannten Straßen ist jeweils nur eine Baumart im Straßenraum bei Pflanzungen vorzusehen, die Linde, auch als Sorte, sollte dabei bevorzugt werden.

4.4. Verkehrsflächen

Von der Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) wird im WA 3 und WA 4 (neben dem Bestandsgebäude an der Gutshofmauer) abgesehen, da die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken durch die Grundstückseigentümer selbst erfolgt ist bzw. noch erfolgen soll.

Die Schmiedestraße und die Seestraße bis vor dem Schloss mit Wendekreis sind ausgebaut, ebenfalls die Straße Am Schloss. Der südliche Abschnitt der Seestraße endet in einer Wendemöglichkeit vor dem ehemaligen Regenrückhaltebecken (2. Änderung des B-Planes), so dass das öffentliche Straßennetz die Erschließung der Baugebiete gewährleistet, ergänzt durch die drei Stichstraße 1, 2 und 3.

Da die Straßen im Wesentlichen ausgebaut sind, entfallen die Empfehlungen zu den Straßenquerschnitten auf der Planzeichnung. Sie sind auch nachträglich nicht mehr den Straßen zuzuordnen und entfallen daher.

Für die beiden einzigen Privatstraßen 2 und 3 im Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Schwerin vom 13.11.2013 (Az: 14 C 516/12) wird die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu den Flurstücken 44/1 und 44/2 gestrichen, da die Entfernung bis zur Seestraße nur gering ist und so von Feuerwehr oder Krankentransport erreicht werden kann. Das Grundstück ist zu Fuß oder mit einspurigen Fahrzeugen von der Seestraße aus erreichbar.

Das Flurstück 44/116 führt als Gehweg von der südlichen Seestraße, entlang des neuen Baufeldes auf dem ehemaligen Regenrückhaltebecken bis zur Straße Am Schloß.

4.5. Steganlagen

Die seit 1985 bestehende und genehmigte Gemeinschaftssteganlage¹ hinter dem Gutshaus bleibt als Bestand dargestellt. Dieser kann im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden. Bei einer Erweiterung oder einem Ersatzneubau ist im dann erforderlichen naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die geplante Gemeinschaftssteganlage 2 wird nach Süden zur Löschwasserentnahmestelle verschoben. Damit entfällt auch der Weg zum Steg am bisherigen Standort. Die geplante Steganlage ist von der maximalen Größe so auszulegen – Tiefe 12,00m, Länge Kopfsteig 10,00m, Breite 3,00m, dass diese den feuerwehrtechnischen Anforderungen entspricht. Die Größe des Steges ist im Rahmen des Genehmigungsantrages entsprechend der örtlichen Situation zu bestimmen. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 31.03.2014 wird die Genehmigung der Steganlage 2 in Aussicht gestellt.

Die Steganlagen sind in Holz auszuführen.

4.6. Niederschlagswasserentsorgung

Das Regenrückhaltebecken entfällt. Entsprechend der genehmigten Erschließungsplanung für die Ableitung des Niederschlagswassers wird das Niederschlagswasser in Regenwasserkanälen in Richtung südlichen Abschnitt der Seestraße geführt und in einem Sammler entlang der Seestraße bis zum südlich gelegenen Auslaufbauwerk am Trebbower See in Nähe der Löschwasserentnahmestelle geführt. Befestigte Flächen, sind soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Das von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf ungereinigt nicht in den Trebbower See eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Im begrabigten Flurstück 44/116 erfolgt die Verlegung einer Regenwasserleitung, die in das bestehende Niederschlagswassersystem eingebunden wird.

4.7. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnhäuser mit Walmdächern und einer geringeren Dachneigung als 30°. Daher wird für alle Gebiete das Walmdach zusätzlich allgemein zugelassen.

Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude wird im gesamten Plangebiet mit 20° bis 52° festgesetzt, ausgenommen WA 6. Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden sowie die Ausführung der Außenwände werden hinsichtlich des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle WA-Gebiete vorgegeben. Die Verkleidung der Fassade mit Holz wird großzügiger geregelt.

Die Festsetzungen Nr. 1, 2, 6 und 7 im Teil B-Text II. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ unter § 1 werden daher hinsichtlich des Gleichbehandlungsgrundsatzes entsprechend geändert.

Eine Sonderregelung für Einfriedungen im WA 2 ist aus ortsgestalterischer und denkmalpflegerischer Sicht nicht begründbar. Es schließen sich an beide Baufelder bereits bebaute Grundstücke an, auf denen z.T. auch Einzeldenkmale stehen. Zudem würde die Festsetzung 2 des § 2 Einfriedungen auch nur auf das nördliche Baufeld des WA 2 zutreffen. Auch ein genereller Ausschluss von Einfriedungen für die übrigen WA-Gebiete ist aus ortsgestalterischer Sicht nicht aufrecht zu halten, da im Gebiet selbst und auch in der sonstigen Ortslage unterschiedliche Einfriedungen vorzufinden sind. Die Mauer im Schloßbereich steht unter Denkmalschutz, so dass eine textliche Festsetzung zum Erhalt nicht erforderlich ist. Der § 2 im Teil B-Text II. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird daher insgesamt gestrichen.

4.8. nachrichtlich Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB (weitere Schutzzone) der Wasserversorgung Schwerin (Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin – WSGVO-SN vom 21. August 1995). Die sonstigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone III sind zu berücksichtigen.

Entsprechend § 29 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010*) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern landwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Diese 50 m – Linie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Somit entfällt der bisherige Gewässerschutzstreifen bei 100 m.

Die Darstellung der nachrichtlich übernommenen Baudenkmale, die bereits abgerissen wurden bzw. deren Abriss noch geplant ist, entfällt. Es befinden sich folgende Denkmale der Kreisdenkmalliste im Plangebiet:

- Gutshaus mit Park
- Teepavillon

- Schmiedestraße 1 – ehemaliges Inspektorenhaus
- Schmiedestraße 5 – ehemaliger Kleinviehstall
- Seestraße 28- 34 -Tagelöhnerkaten
- Seestraße 40a-40d – ehemaliger Kuhstall
- Scheune rechts vorm Gutshaus
- erhaltene Teile der Gutshofmauer

Für den denkmalgeschützten Park gilt die bestätigte denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Diplomarbeit K. Schelinski, Konzeptplan, in der aktualisierten Planfassung vom 22.07.2007. Das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde mit Schreiben vom 23.02.2010 mit Einschränkungen erteilt. Die aktuelle Grenze wurde in die Planzeichnung übernommen und auf die Zielstellung verwiesen.

Alle Maßnahmen an den Einzeldenkmalen und dem denkmalgeschützten Park sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

Im Nordwesten befindet sich ein Bodendenkmal (Park). Damit entfallen die sonstigen Kennzeichnungen von Bodendenkmalen im übrigen Plangebiet. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher zu stellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn zu unterrichten. Die sonstigen Kennzeichnungen von Bodendenkmale wurden gestrichen.

4.9. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gesichert. Allen anliegenden Grundstückseigentümer an den Stichstraßen, an der Straße Am Schloß (durch Poller ist eine Durchfahrt nicht möglich) und an der Seestraße stellen die Mülltonnen entweder am Rondell der Seestraße (nördlicher Bereich der Straße Am Schloss und Grundstücke am Schloss) bzw. an der Schmiedestraße (südlicher Bereich der Straße Am Schloss und südliche Seestraße) am Tag der Abfahrt ab. Das Abstellen der Mülltonnen ist im Bereich des Rondells der Seestraße zeitweise möglich (am Recyclingstandort sowie bei einer Straßenbreite von 5,50 m). Ebenfalls ist das zeitweise Abstellen der Abfallbehälter an der Schmiedestraße auf öffentlichen Flächen möglich.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) erforderlichen Aussagen.

5.1. Bestandsbeschreibung

Durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens, dem Abriss von ehemals denkmalgeschützten Gebäuden im WA – Gebiet 4, die Neuordnung von Grünflächen sowie gestalterische Änderungen ergeben sich zum Teil Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. (detailliert siehe Begründung)

Die Eingriffsbetrachtung erfolgt für nachfolgende Änderungsbereiche:

- den Wegfall des Regenrückhaltebeckens incl. umgebender nicht überbaubarer Grundstücksfläche im WA 1 und die Änderung in Baufläche. Dies beinhaltet auch den teilweisen Wegfall der geplanten Baumpflanzung (5 Stk.) und die aus Verkehrssicherungspflichten gebotene Fällung der Walnuss. (gesondertes Verfahren)

Keine Eingriffsbetrachtung erfolgt für nachfolgende Änderungsbereiche:

- den ersatzlosen Wegfall von einem Baufeld im WA 4. aufgrund des geplanten Gebäudeabrisses.
- südwestlich des Gutshauses (WA 5) entfällt auf dem Flurstück 44/9 die Festsetzung der Grünfläche als Park. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
- südlich des Gutshauses (WA 5) entfällt die Planstraße. Aufgrund der notwendigen inneren Erschließung erfolgt keine Gutschrift als Entsiegelung.

Antrag auf In Aussichtstellung Genehmigung gemäß LSG-VO

Der Trebbower See sowie Teile des Uferbereiches, auch innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19, befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schweriner Außensee“.

Damit ist für die im B-Plan vorgesehene Neuerrichtung des Steges Nr. 2 eine Genehmigung gemäß LSG-VO erforderlich.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 LSG-VO ist die wesentliche Änderung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung nach Landesbauordnung bedürfen, genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 3 zu erteilen, wenn das Vorhaben nicht dem Schutzzweck der LSG-VO zuwiderläuft oder dies durch Nebenbestimmungen (Auflagen) abgewendet oder auf einen vertretbaren Zeitraum begrenzt werden kann und sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen.

Zum Schutzziel gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3, 1. Stabstrich zählt „die Konzentration landschaftsbeanspruchender Freizeitanlagen und die Beschränkung lärmintensiver Freizeitnutzungen auf die im Zusammenhang bebaute Ortslagen. Für wassertouristische Anlagen (wozu auch Stege zu rechnen sind) bedeutet dies eine Konzentration auf die den Ortslagen vorgelagerten Wasserflächen.“

„Grundsatz zur Errichtung von Steganlagen: Hier ist der Bau von Einzelsteganlagen zugunsten einer räumlichen Bündelung zu vermeiden. Dies ist zur Gewährleistung des Schutzzieles der Erhaltung störungsarmer und unverbauter Uferabschnitte zwingend erforderlich und steht auch im Einklang mit den Regelungen zum Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 NatSchAG M-V. Von einer Genehmigungsfähigkeit kann daher in aller Regel nur für eine Gemeinschaftssteganlage ausgegangen werden.“

Im Sinne des Schutzzweckes der LSG-VO ist eine Beschränkung auf eine den Bedarf räumlich „bündelnde“ Gemeinschaftssteganlage — in diesem Fall auf die vorhandene und bestandsgeschützte Steganlage Nr.1 - zu bevorzugen.

Da für die derzeit ungenehmigten Einzelsteganlagen keine nachträgliche Genehmigung im B-Planverfahren beantragt wird, für den Brandschutz am bereits als Löschwasserentnahmestelle vorgeprägten Standort aber ein Steg notwendig ist, wird zusätzlich für den Bau einer zweiten Gemeinschaftssteganlage vor der Ortslage Klein Trebbow die In Aussichtstellung der Genehmigung beantragt.

5.2. Eingriffsbewertung

Aufgrund der gebotenen Anpassung der Planung an die örtliche Situation (Verringerung der Breite des Gewässerschutzstreifen und die geplante Ausweisung einer Baufläche statt eines Regenrückhaltebeckens) ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen. (innergebietliche Änderung)

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Aufgrund der Besonderheit des Eingriffs in einer rechtskräftigen Planung wird die Bilanzierung nur in den relevanten Flächen durchgeführt. (siehe 5.1)

Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999-Überarbeitung 2002) angewendet.

Bei der Änderung sind die folgenden Biotope theoretisch betroffen:

- Regenrückhaltebecken
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche)

Wirkeinflüsse für Wertbiotope werden nicht beachtet, da auf genehmigte Eingriffe aufgebaut wird.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) 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.
- Festgesetzte Bestandsbäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.
- Entsiegelung und Schaffung neuer Grünfläche als Ausgleich.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind durch Bebauung Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung direkt betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation dafür durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische Sonderfunktionen sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist die Änderungsfläche.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Ein Ausgleichserfordernis besteht für die Umwandlung von Siedlungsfläche sowie für die Flächenversiegelung, bei Zugrundelegung einer GRZ 0,3. Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde für die Fläche eine Biotopwertestufung (BWE) vorgenommen. Das Regenrück-

haltebecken wurden mit der BWE <1 bewertet. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen ist die Fläche stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt 0.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Tab. Bewertung des Eingriffs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Biotwert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensations- erfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensations- flächenäquivalent
	Regenrückhaltebecken	Baufläche GRZ	141	<1	0,8	0,5	1,3	0,75	1,0	137
	Regenrückhaltebecken	nicht versiegelte Grundfläche	329	<1	0,8	0,0	0,8	0,75	1,0	197
		Summe:	470							335

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 335

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich wird festgesetzt:

- a) im Gemeindegebiet die Aufwertung einer Streuobstwiese.

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählte Kompensationswertzahl 3,0 / Leistungsfaktor 0,5 für die Streuobstwiese liegt im mittleren Bereich der Spanne, da die Fläche an bebauten Bereiche angrenzt.

Die Bewertung der Maßnahme erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	WERTSTUFE	Entsiegelungs- Höhenzuschlag	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGSFA- KTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Ergänzung Streuobstwiese 3 Bäume	225	3,0	0,0	3,0	0,50	338
Summe:	225					338

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 338.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 335 Kompensationsanfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 338 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem Flurstück 44/24 die vorhandene Streuobstwiese (alte Obstbäume auch Hochstamm) mit 3 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 10x10m ~ 100 m² = 1 Baum) Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Eine Einzäunung der Fläche ist zulässig.

Vorschlag für die Pflanzenliste:

Obstgehölze: Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Rheinische Schaftsnase, Purpurroter Cousinot, Gelber Edelapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Gravensteiner

Birnen: Schweizer Wasserbirne

Ergänzungen um alte Obstsorten aus MV, bewährte lokale Sorten sind möglich.

Baumersatz

Der Schutz der festgesetzten Bestandsbäume ist im Einzelnen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu regeln.

Bei festgesetzten Bestandsbäumen die nicht dem Schutz der §§ 18 /19 NatSchAG M-V unterliegen ist die Gemeinde zuständig. Hierbei ist bei Rodungen immer mind. einfacher Ersatz in der Qualität Hst. 3xv. STU 16-18cm zu leisten.

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V unterliegt der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und ist gesondert zu beantragen.

In der Änderungsfläche des Regenrückhaltebeckens ist Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V vorhanden. Die Walnuss ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Rodung vorgesehen. (Gesondertes Verfahren)

Hinweis: Die Pflanzung der 3 Ersatzbäume ist in der Gemarkung Barner Stück Flur 1, Teilfläche aus Fst 14/1 Wegebegleitend am Weg Barner Stück – Moorbrink in 1.5m Abstand vom Wegrand auf einer Teilstrecke von 24m mit Sand- Birke vorgesehen.

Überarbeitung Ausgleich - Baumersatz

Es erfolgte eine Kontrolle und Neuordnung der Baumstandorte mit Pflanzgebot.

Plan- Teil und Text-Teil erschließen sich leider nicht miteinander.

Der B-Plan -Planteil enthielt Pflanzgebote (Planzeichen) für **116** Bäume davon 1St (WA 5) und 7 St (Fläche V) nur zeichnerisch, ohne textliche Unterlegung.

Der B-Plan -Textteil enthielt ein Pflanzgebot für **157** Bäume, davon 19 Obstbäume auf den Grundstücken). In der Anlage 1 ist die Bilanzierung der Bäume zur Nachweisführung enthalten.

Artenwahl

Da im ursprünglichen B-Plan für die Schmiedestraße und die Seestraße ein Baumkonzept beschlossen, und von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde, das die neuen Bedingungen für die Bäume (überwiegend nur 2m Pflanzstreifen, Asphaltstraßen statt Pflaster, starke bauliche Verdichtung des vormals offenen Dorfgefüges sowie neue klimatische Bedingungen) nicht berücksichtigte, mussten, diesen Bedingungen folgend, neue Sorten festgesetzt werden, die nach fachlichen Empfehlungen eine Eignung im Straßenraum besitzen (nicht Bus-

Wendeschleife hier weiterhin *Tilia cordata* da ausreichend offener Wurzelraum). Dies ist in diesem Fall die GALK – Liste Straßenbaum als anerkanntes Fachgremium. Da mit der Überarbeitung versucht wurde das ursprünglich genehmigte Konzept so weit wie möglich umzusetzen (eigene Prüfung der Gemeinde für jeden Pflanzstandort im öffentlichen Raum) ist dies in den beengten Pflanzräumen eben nur mit Sorten möglich, auch wenn diese von den Größenverhältnissen nicht die Höhen der Elternart erreichen. Aufgrund der beengten durchwurzelbaren Räume ist ein Kümmerwuchs der Elternart aber mehr als wahrscheinlich, so dass ggf. gar keine Größenunterschiede auftreten würden. Da sich die Straßen-Raumverhältnisse seit der Genehmigung aber nicht verändert haben wird hiermit nur eine fachlich begründete Korrektur vorgenommen.

Für die Privatstraße wurden bewusst schmalkronige Kleinbäume vorgesehen, um das „einsetzende Verschneiden und Stutzen“ an theoretisch gepflanzten Großbäumen von vornherein zu verhindern. (die „Schnippelwut einzudämmen“)

Somit kann mit den gewählten Sorten eine Gleichwertigkeit erreicht werden, da mit der Sortenwahl Standortprobleme und Fehlentwicklungen gemindert werden können.

Für die Ersatzstandorte (Zuordnungsfestsetzung) wurde aus einheimischen Arten (Obstbäumen – Sorten) abgestellt.

Die Pflanzliste für Sträucher musste überarbeitet werden, da sie nicht einheimische Gehölze als Beispiele für heimische standortgerechte Laubgehölze enthielt.

Pflanzliste

Bäume

Privatstraße (Eignung entsprechend GALK – Liste Straßenbaum)

Säulen- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Säulen- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Säulen- Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'
Wollapfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'

Schmiedestraße / Seestraße (Eignung entsprechend GALK – Liste Straßenbaum)

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Ranco'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2x verpflanzt, 2x verpflanzt norddeutsche Provenienz, Verbisschutz ist vorzusehen. (Liste nicht abschließend)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ribes rubrum</i>	Johannisbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Planzeichnung

Die Bestandsbäume (wie im Plan enthalten sowie der Änderung in der GF V mit Darstellung als Bestandsbäume) werden dargestellt.

Von den im Plan enthaltenen Planungsbäumen werden als Pflanzgebot nur die dargestellt die auch pflanzbar sind bzw. (die geringe Anzahl) die als Pflanzgebot bereits gepflanzt wurde.

Neue Pflanzstandorte

Der Ersatz des Fehlbedarfs erfolgt als Baumreihe für:

	Schmiedestrasse	8.1.2.1.	<u>20St</u>
Weg Barner Stück – Moorbrink			20 St

Sand- Birke, *Betula pendula*, Hst. 3xv. STU 16-18cm

	Seestrasse	8.1.2.2.	9 St
	Grünfläche A	8.1.2.2.1	2 St
	RBB (Teich)	8.1.2.4.1	5 St
	Ersatzmaßnahme	8.3	<u>10 St</u>
Weg Barner Stück – Moorbrink			26 St

Sand- Birke, *Betula pendula*, Hst. 3xv. STU 16-18cm

Obstbaumpflanzung	Obstbäume	8.2.2.2	<u>18 S</u>
Kirch Stück Flur 1, Fst 41/33			18 St

Sorten entsprechend Festsetzung 8.2.2.2, Hst. 2xv. ca. STU 8-10 cm

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGBObstbaumpflanzung

In der Gemarkung Kirch Stück Flur 1, Teilfläche aus Fst 41/33 sind 18 St Obstbäume aus nachfolgender Aufzählung zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:

- Apfel "Baumanna Renette" Hst. 7 cm, - Apfel "Geheimrat Dr. Oldenburg" Hst. 7 cm, - Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst. 8-10 cm, Apfel "Winterstettiner" Hst. 7 cm,
- Birne "Conferenee" Hst. 8-10 cm, - Birne "Gute Luise" Hst. 8-10 cm
- Süßkirsche "Große Schwarze Knorpel" Hst. 8-10 cm, Süßkirsche "Schneiders Späte" Hst. 7 cm

Ergänzungen um lokale mecklenburgische Sorten sind zulässig. Verbisschutz und eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind vorzusehen.

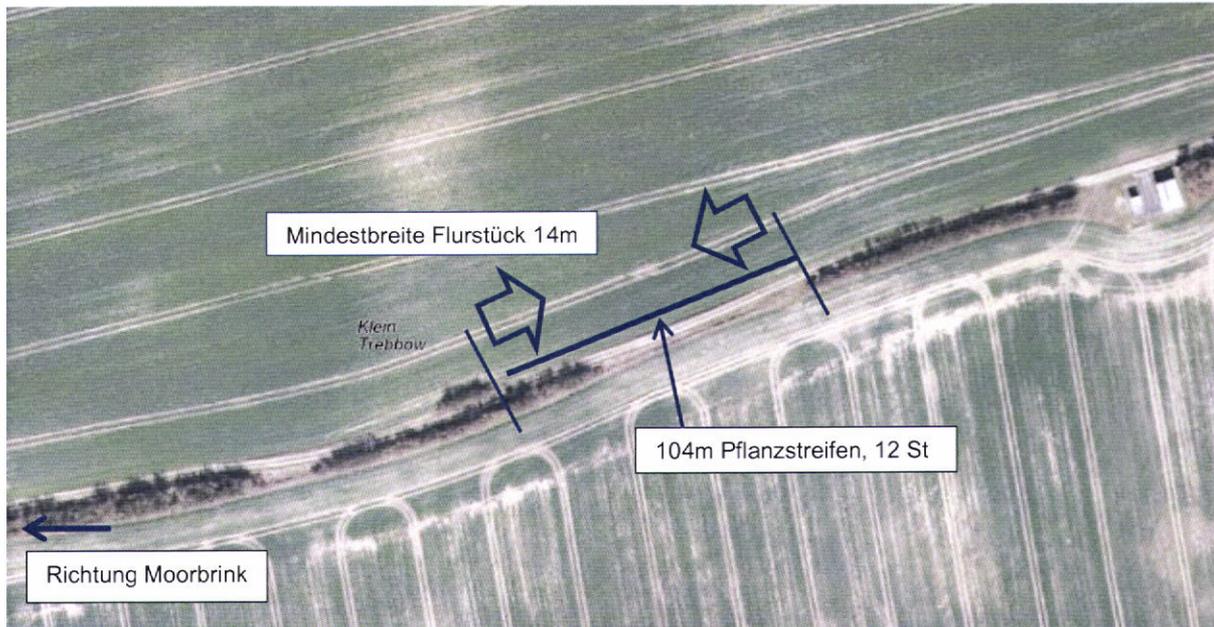


Gemarkung Kirch Stück Flur 1, Teilfläche aus Fst 41/33

Baumreihe

In der Gemarkung Barner Stück Flur 1, Teilfläche aus Fst 14/1 sind Wegebegleitend am Weg Barner Stück – Moorbrink in 1,5m Abstand vom Wegrand auf einer Teilstrecke von 280m ab Feldgehölz in Barner Stück 34 St Sand- Birke, und auf einer Teilstrecke von 104m ab Verdicht-erstation 12 St Sand- Birke (Summe 46 St ohne 3 St. Walnussersatz) *Betula pendula*, in der Qualität Hst. 3xv. STU 16-18 cm in 8 m Reihenabstand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz und eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind vorzusehen.





Gemarkung Barner Stück Flur 1, Teilfläche aus Fst 14/1

5.3. Artenschutz

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen werden neu gegliedert und teilweise die Intensität verringert. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Wohngebiet, das bereits teilweise bebaut ist. Durch die geplante Änderung ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietsypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine unwesentlich höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude abzustellen.

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 rechtskräftigen B-Plan nicht relevant.

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 nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Sand-Silberscharte) aufgeführt sind. Das Vorkommen dieser Pflanzenarten ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung (u.a. Vielschnittrasen / Bebauung) auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Säugetiere

Aufgrund der umgebenden Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Der Altbestand an Gebäuden kann eine Habitateignung als Winterquartier, aber auch als Sommerquartier besitzen. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Quartieren der Fledermäuse nicht auszuschließen.

Teile der zum Abriss gekennzeichneten Gebäude sind bereits abgerissen / abgebrannt. Vor weiteren Gebäudeabbrissen (nicht Brandruine) sind Kontrollen durch Gutachter durchzuführen und bei Vorhandensein von Fledermäusen sind notwendige CEF-Maßnahmen als Bestandteil der Abrissgenehmigung umzusetzen. Dieses Verschieben auf die nächste Planungsebene ist zulässig und ist aufgrund nicht definierter Zeitschienen angemessen, da sich schon in 5 Jahren die Eignung von Gebäuden entscheidend verändern kann und erneute Kontrollen/ Begehungen notwendig würden. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude besitzen keine Keller.

Beim Gebäudeneubestand drängt sich aufgrund der Bauweise ein Verdacht auf Habitateignung nicht auf, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen ist daher auszuschließen.

Im Untersuchungsgebiet, vor allem im nordwestlichen Randgebiet sind Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von Baumbewohnenden Arten möglich. Die Bäume wiesen z.T. geeignete Quartierstandorte für Baumbewohnende Arten auf. (Rinde / Höhlungen) Da keine Fällungen (außer Walnuss) festgesetzt werden ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen auszuschließen.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Planungsgebietes. (z.B. Trebbower See) Leitlinien des Anflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Gehölzstruktur im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien z.B. zum Gewässer gestört werden.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Reptilien / Amphibien

Der eigentliche Planbereich besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu geringen Auswirkungen auf die Reptilien.

Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der rechtlichen Sicherung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern. (Regenrückhaltebecken ist nicht gebaut worden) Es ist von einer geringen Bedeutung des Vorhabensgebietes als Wanderkorridor, Landlebensraum und Winterquartier für Amphibien

auszugehen, in der Umgebung aber von einer hohen Bedeutung auszugehen. (Erhalt dieser Randstrukturen)

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

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 Habitatansprüchen (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“).

Brutvögel

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Es sind keine Wertarten zu vermuten. Aufgrund der geringen Änderung der Änderungsflächen ist auf keine Beeinträchtigungen abzustellen. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Brutvogelarten der Gebäude

Vor Gebäudeabrissen sind Kontrollen durch Gutachter durchzuführen und bei Vorhandensein von Gebäudebrütern sind notwendige CEF- Maßnahmen als Bestandteil der Abrissgenehmigung umzusetzen. Dieses Verschieben auf die nächste Planungsebene ist zulässig und ist aufgrund nicht definierter Zeitschienen angemessen, da sich schon in 5 Jahren die Eignung von Gebäuden entscheidend verändern kann und erneute Kontrollen/ Begehungen notwendig würden.

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, bzw. vor Gebäudeabrissen sind Kontrollen festzusetzen um solches zu verhindern.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. (Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten, bzw. vor Gebäudeabrissen sind Kontrollen festzusetzen um solches zu verhindern.)

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutzeit (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 (mögliche Gehölzrodungen / Abrisse) Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

Notwendige Gehölzrodungen sind zum Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Vor weiteren Gebäudeabbrissen sind gutachtliche Kontrollen auf / in Gebäude besiedelnde Tierarten (Fledermäuse / Brutvögel) vorzunehmen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen entgegen §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen.

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.

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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete Land sind allseitig um / Rastgebiete Gewässer im Westen von Klein Trebbow vorhanden. Die geringsten Entfernungen sind zeichnerisch teilweise gebietsbegrenzend, (Gewässer, vorhandene Bebauung eines erschlossenen / teilbebauten genehmigten Wohngebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen

FFH - Gebiet Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)

DE 2334-306 Arten: Kammolch Rotbauchunke; Entfernung: ca. 1000m

Das SPA – Gebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ begrenzt die Ortslage Klein Trebbow im Osten. Das Plangebiet ist nicht in der Gebietskulisse enthalten, befindet sich aber teilweise innerhalb des 300m Umgebungsschutzes. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des SPA- Gebietes war der B-Plan rechtskräftig. (1999) Es handelt sich dabei um Nutzungsänderungen von Wohnungsbau in Wohnungsbau mit teilweise verringerter Intensität.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im B-Plan verzeichnet:

NWM19123 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze - entsprechend B-Plan genehmigte Baufläche / Regenrückhaltebecken. Hier wäre seitens des Naturschutzes eine Aktualisierung / Berichtigung angebracht.

NWM19115 Biotopname: Gehölzsaum am Trebbower See Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (0404-432B4013)

NWM19116 Biotopname: Feldgehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

6. Klimaschutz

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser 3. Änderung auf das Gebiet des rechtskräftigen B-Plans beschränkt. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird. Der Einsatz erneuerbare Energien, die Möglichkeiten der Energieeinsparung sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind anlagenbezogene Anforderungen an die Gebäude und ergeben sich im Wesentlichen aus den gesetzlichen Vorschriften.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen nur zusätzliche Versiegelungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Dafür entfällt jedoch die kleinere, nördliche Baufläche an der privaten Straße 3 (abgerissenes Gebäude) und anstatt des ehemaligen großflächigen Stalles erfolgt die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) entfallen, werden aber als Anlagen in den sonstigen nicht überbaubaren Flächen geschaffen.

Die Anzahl der möglichen Wohnungen bleibt auch durch die Änderungen in etwa gleich.

Durch die geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Der Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten.

8. Hinweise

Gemäß Stellungnahme vom 16.01.2012 befinden sich im Plangebiet Anlagen der WEMAG Netz GmbH. Näherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme abzustimmen. Der Baubeginn ist mit rechtskräftigem Bebauungsplan mindestens 7 Monate vorher bekannt zu geben.

Gemäß Stellungnahme vom 17.01.2013 befinden sich im Plangebiet Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG. Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Bebauung und Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Leitungen dürfen nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material überbaut und deren Überdeckungen darf nicht geändert werden. Vor Baubeginn ist rechtzeitig ein Aufgrabeschein zu beantragen. Das Merkblatt „Schutz der Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Gemäß Schreiben des Forstamtes Grevesmühlen vom 21.02.2013 berühren die Änderungen nicht mehr das Forstrecht, da die Entfernung zum Wald mehr als 30 m beträgt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.02.2013 sind Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), die auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken, und Grundwasserabsenkungen einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen. Die untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde verweist darauf, dass bei Abbruch von Gebäuden schadstoffhaltige Baustoffe entsprechend der gültigen Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe zu entsorgen sind.

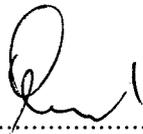
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.03.2014:

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes, das zu erhalten ist. Bei Baumaßnahmen sind die Punkte, wie auch die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen, durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Die Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte ist in der Verfahrensakte einsehbar.

Klein Trebbow, 28.04.2014




.....
Der Bürgermeister

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Gutshof“ in Klein Trebbow

Stand: April 2014

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan (Änderungsflächen) erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
3	Zusätzliche Angaben	11
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	11
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans	11
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12

1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Zu beachten ist das aufgrund der geänderten Rechtslage zur 3. Änderung erstmalig ein Umweltbericht vorgelegt wird, der sich mit den Auswirkungen der Änderungsflächen auseinandersetzen zu setzen hat. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die 2 vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist seit dem 22.07.2003 rechtskräftig.

Die im B-Plan festgesetzten Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen wurden zum überwiegenden Teil umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Es sind noch nicht alle Grundstücke bebaut. Im Plangebiet wurde teilweise alter Gebäudebestand abgebrochen.

Durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens, dem Abriss von ehemals denkmalgeschützten Gebäuden im WA 4, die Neuordnung von Grünflächen sowie gestalterische Änderungen ergeben sich Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Neudarstellungen von Bauflächen, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohnbau- und Nebenflächen	rechtskräftiger B-Plan	unerheblich

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus

Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Klein Trebbow gehört administrativ zum Amt Lützw-Lübstorf im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde liegt ca. 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 18 km östlich von Lützw.

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Klein Trebbow im Stadt-Umland-Raum Schwerin, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, als Natura 2000-Gebiet und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot mit der Stadt Schwerin für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Trebbow legt für den Bereich „Alter Gutshof“ als Art der baulichen Nutzung „Wohnbauflächen“ dar.

Die Änderungen im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen nicht geändert und auch keine Flächen darüber hinaus ausgewiesen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan (Änderungsflächen) erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden hinsichtlich ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben. Auf die Betroffenheit durch die B-Plan-Änderung wird eingegangen.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das von den Änderungsflächen des B-Plans voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, orientiert sich anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich. Einer erweiterten Betrachtung werden die in diesem Raum befindlichen Natura 2000-Gebiete des Naturschutzes unterzogen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen im Wesentlichen die Daten des Internetportal www.umweltkarten.mv-regierung.de und der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 2006) zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG MV SPA – Gebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ Prüfung ob FFH- Vorprüfung notwendig ist
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Ja, im Geltungsbereich befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Ja, im Geltungsbereich befinden sich Naturdenkmale Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.	Biotope nach § 20 NatSchAG NWM19123, NWM19116 Naturnahe Feldgehölze NWM19115 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und ND im Park FND Aubach (FND NWM 26) Entfernung etwa 200m vom B-Plangebiet LSG Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg - L 138b) umschließt Klein Trebbow
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	ja, betroffen	§ 29 NatSchAG relevante Änderungen aber nicht im 50m Streifen § 20 LWaldG

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	ja, betroffen	relevante Änderungen aber nicht im 30m Streifen
Wald	nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind Gärten / Grünflächen, Gebäude, Bauflächen und versiegelte und teilversiegelte Flächen und Wege, Siedlungsgehölzen und Biotope anzutreffen. Im Geltungsbereich befinden sich Einzelbäume (auch Obstgehölze) Faunistische Kartierungen erfolgten nicht	Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit zum See zunehmend.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	nein, im Geltungsbereich nicht betroffen.	Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht Nahrungsraum, nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene / benachbarte Bebauung und die Nutzung sind störungsempfindliche Arten nicht vorhanden. keine ausgewiesenen Rastgebiete im rechtskräftigen B-Plan– geringe Bedeutung Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.
Boden	Ja, durch Entsigelung und Umbau. Im Geltungsbereich stehen teilweise unter Aufschüttungen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph an. Boden-Klima Raum 158 NW- Mecklenburg und Küstengebiet / bessere diluviale Böden	Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit geringer bis mittlere Schutzwürdigkeit.
Grundwasser Oberflächenwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, bei geringer Versickerungsleistung des Bodens. Grundwasserflurabstand: >10 m zum See ein ca. 60m breiter Streifen >5 - 10 m Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind vorhanden. Schutzzone: IIIB Name: Schwerin Nummer: MV_WSG_2233_12 angrenzend (Trebbower See) Schutzzone: IIIA Nein, Oberflächenwasser sind nicht vorhanden: angrenzend (Trebbower See) Bedeutende Seen (> 10 ha) mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus Einzugsgebiet LAWA: 5928251000 Stangengraben (ZV03) Gewässer von: Einlauf bis Auslauf Trebbower See	Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers und hohe Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch das Baugebiet betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen	Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen) Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen. Landschaftsbildraum 152-(IV 2 - 23): Niederung um Klein Trebbow Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des rechtskräftigen B-Plans: mittel geringe Auswirkung der Änderungsflächen Landschaftsraum mit insgesamt hoher – sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.	
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 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. Siedlungsbiotope sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme außerhalb der Siedlungsbiotope sprechen für eine mittlere - hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe - mittlere Schutzwürdigkeit.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich südlich / westlich des Geltungsbereiches, vorhandene Erschließung Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) Bodendenkmale	Ja, im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstige Güter Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenspunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können. Gutshaus im Neorenaissancestil (Baudenkmal)	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Baudenkmale	Park mit Teepavillon (Baudenkmal) Wirtschaftshof mit Gebäuden (teilweise noch Baudenkmal)	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können geringe Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen entstehen, deren Wirkung auf Menschen aber nicht besonders zu untersuchen ist. (1 Baufeld in vorhandenem Wohngebiet)	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abwässern wird ggf. gering erhöht.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird ggf. gering erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereiches errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH - Gebiet Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)

DE 2334-306 Arten: Kammmolch Rotbauchunke; Entfernung: ca. 1300m

Das SPA – Gebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ begrenzt die Ortslage Klein Trebbow im Osten. Das Plangebiet ist nicht in der Gebietskulisse enthalten, befindet sich aber teilweise innerhalb des 300m Umgebungsschutzes. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des SPA- Gebietes war der B-Plan rechtskräftig. (1999) Es handelt sich dabei um Nutzungsänderungen von Wohnungsbau in Wohnungsbau mit teilweise verringerter Intensität.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Eine FFH- Vorprüfung ist nicht notwendig.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Naturschutzgebiete, Naturparke, GLB's und Geotope sind im Umfeld von 500m um das B-Plangebiet nicht vorhanden.

Naturdenkmale im Bereich Park Klein Trebbow (Parkpflegekonzept vorliegend)

Das FND Aubach (FND NWM 26) befindet sich in etwa 200m Entfernung vom B-Plangebiet.

Das LSG Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg - L 138b) umschließt Klein Trebbow.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im B-Plan verzeichnet:

NWM19123 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze - entsprechend B-Plan genehmigte Baufläche / Regenrückhaltebecken. Hier wäre seitens des Naturschutzes eine Aktualisierung / Berichtigung angebracht.

NWM19115 Biotopname: Gehölzsaum am Trebbower See Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (0404-432B4013)

NWM19116 Biotopname: Feldgehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Rastgebiete Land sind allseitig um / Rastgebiete Gewässer im Westen von Klein Trebbow vorhanden. Die geringsten Entfernungen sind zeichnerisch teilweise gebietsbegrenzend, (Gewässer, vorhandene Bebauung eines erschlossenen / teilbebauten genehmigten B-Planes.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Geschützte Bäume sind im B-Plangebiet vorhanden. Außer für eine Walnuss (Verkehrssicherungspflicht) sind keine Rodungen in den Änderungsflächen der 3. Änderung vorgesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist abgestimmt auf das Bauvorhaben Wohnbebauung. Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- punktuelle Versiegelung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen für den Verkehr.
- Nutzerverkehr mit entsprechenden Emissionen.

Vorbehaltlich können für die geplante Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen abgeleitet werden:

- Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungserfordernis einzuhalten.
- Die geregelte Versickerung / Teilnutzung oder verzögerte Rückhaltung des nicht verunreinigten anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist weiterhin geltend.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht 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	Natura- 2000 - Gebiete werden nicht überplant	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
(FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹		
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume. Rodung Walnuss beantragt.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des Oberbodens (Aufschüttungen) und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	keine Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. da gleichzeitig ersatzloser Abriss und Nichtrealisierung Stellplatzanlagen	Nein
Klima und Luft	keine Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird nicht beeinträchtigt. Keine Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung kleinvolumiger Gebäude mit begrenzter Fernwirkung zwischen Wohngebäuden / Abschirmung	Nein
Biologische Vielfalt	geringfügige Änderungen in einem rechtskräftigen B-Plan geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baudenkmale sind vorhanden, gleichzeitig wurden denkmalgeschützte Gebäude bereits abgerissen. Bei Funden baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Im Baugebiet entstehen siedlungsbedingte Emissionen von: Gerüchen, Lärm und Licht	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Spezielle Fachgutachten sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen nicht erforderlich.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem bestehenden Abwassersystem zugeführt.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	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 (Störungen), oder dem Bodenschutz (Versiegelung) auf.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen, rechtskräftiger B- Plan
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden durch Änderungen ist gering. Sie ist auf den Innenbereich beschränkt.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Da der Abriss der Gebäude bereits geregelt ist, sind keine zusätzlichen Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu treffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Mischung aus Bestandsgebäuden, Bauflächen und Gärten incl. der Siedlungsgehölze, Biotope und Grünflächen auszugehen. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden geringfügig landwirtschaftliche Flächen entzogen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung werden unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Festgesetzte Bestandsbäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

A Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Entsiegelung und Schaffung neuer Grünfläche als Ausgleich.

B Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Baumersatz als Gruppen oder Reihenspflanzung
- Ergänzung Streuobstwiese

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1) für die Änderungsflächen mit Bewertungsbedarf,
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Hingewiesen wird aber nochmals auf die Notwendigkeit der Anpassung der Biotopgrenze des Feldgehölzes in den Umweltkarten an den tatsächlichen Zustand (auf rechtskräftiger Grundlage)

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Die Aufstellung der Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der Planung von Monitoring-Maßnahmen in einer verbindlichen Bauleitplanung.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Gutshof“ der Gemeinde Klein Trebbow in Klein Trebbow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Planes in Teilbereichen an veränderte Grundlagen. Die Eingriffsrelevanten Änderungen haben eine Größe von unter 0,1 ha für ein neues Baufeld innerhalb eines rechtskräftigen B- Planes, sowie die Ausweisung eines Gemeinschaftssteges.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Eine Prüfung der Schutzanforderungen des SPA – Gebietes ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl, und Baumpflanzungen vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Maßnahmen in der Gemeinde ausgeglichen werden.

Das vorliegende Baumkonzept zum Ausgleich wurde überarbeitet und neu geordnet.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Klein Trebbow, 28.04.2014



Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Klein Trebbow für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Gutshof“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist seit dem 22.07.2003, die 2. Änderung seit dem 22.04.2009 rechtskräftig.

Die im B-Plan festgesetzten Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen wurden zum überwiegenden Teil umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Es sind noch nicht alle Grundstücke bebaut. Im Plangebiet wurde teilweise alter Gebäudebestand abgebrochen.

Durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens, neue und geänderte Verkehrserschließungen, die Neuordnung von Grünflächen und Baumpflanzungen sowie Änderungen zu den gestalterischen Festsetzungen ergeben sich Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Mit diesen Änderungen soll Einfluss auf eine geordnete weitere Umsetzung des Bebauungsplanes aber auch auf eine städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes genommen werden.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Klein Trebbow in ihrer Sitzung vom 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 „Alter Gutshof“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Hauptsatzung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.12.2012 bis zum 07.02.2013 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 07.01.2013 bis zum 07.02.2013.

Mit Schreiben vom 07.01.2013 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 18.09.2013 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am 18.09.2013 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.10.2013 bis zum 23.11.2013. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 22.11.2013 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 26.02.2014 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu Planänderungen, so dass auf der Gemeindevertretersitzung am 26.02.2014 der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst wurde.

Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 17.03.2014 bis zum 31.03.2014. Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.02.2014 bis zum 01.04.2014. Die von den Änderungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2014 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 23.04.2014 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mitgeteilt worden

Der Satzungsbeschluss wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 23.04.2014 gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Gutshof“ der Gemeinde Klein Trebbow in Klein Trebbow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden zum Teil berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der baulichen Änderungen der Planung für Naturschutz und die Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren bzw. Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (Materialien zur Umwelt 2010 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

Die Neuordnung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Verwendung des genehmigten Beurteilungsmaßstabs bewertet.

Von den Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen der 3. Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

Eine Prüfung der Schutzanforderungen des SPA – Gebietes ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind und keine FFH- Vorprüfung durchzuführen ist.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Baumpflanzungen vorgesehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Maßnahmen in der Gemeinde ausgeglichen werden.

Das vorliegende Baumkonzept zum Ausgleich wurde komplett überarbeitet und neu geordnet.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für die geplanten Änderungen keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Seitens der Nachbargemeinden gab es keine Einwendungen zu den Änderungen.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst.

Die seitens des Eigentümers der Grundstücke am Trebbower See vorgebrachten Anregungen zur Ausweisung von Bauflächen konnten nicht berücksichtigt werden, da diese den Vorschriften für die Zulässigkeiten im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg beanstandete die Lesbarkeit der Planzeichnung. Die schlechte Lesbarkeit beruht jedoch bereits aus der Planunterlage von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der so schon schlecht lesbar war. Ein digitaler Plan lag nicht vor, so dass das Papierexemplar gescannt wurde und nur in Teilbereichen zeichnerisch nachgearbeitet werden konnte. Die Änderungen wurden in rot hervorgehoben. Die Lesbarkeit der Änderungen ist somit ausreichend gegeben.

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde und der Bauleitplanung zu den Zulässigkeiten im Gewässerschutzstreifen (Ausschluss von baulichen Anlagen) wurden für die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berücksichtigt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde die Genehmigung des Steges 2 in Aussicht gestellt.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Verlagerung eines Teils der ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen auf Flächen außerhalb des Plangebietes zugestimmt.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung der unteren Naturschutzbehörde zu der Eingriffsbilanzierung für die neue Baufläche auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens. Die Berechnung im Rahmen der 3. Änderung erfolgte im Sinne einer Gleichbehandlung wie die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 sowie dessen 1. und 2. Änderung erfolgte Berechnung.

Die Zuarbeit der Denkmalbehörden wurde zum Teil berücksichtigt. Es wurden die Bau- und Boddendenkmale sowie die Abgrenzung des denkmalgeschützten Parks nachrichtlich übernommen. Dazu erfolgten Hinweise auf der Planzeichnung und in der Begründung, dass für den Park die Denkmalpflegerische Zielstellung gilt. Von der Übernahme der konkreten Maßnahmen aus der denkmalpflegerischen Zielstellung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch abgesehen.

Gemäß Hinweise des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden die Verkehrsführungen geprüft und entsprechend des aktuellen Standes in die 3. Änderung aufgenommen.

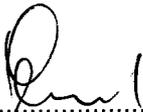
Die von den Ver- und Entsorgungsbetrieben zugearbeiteten Aussagen zum Leitungs- und Kabelbestand wurden in die Begründung aufgenommen. Da es sich bei dem Standort um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet handelt, wurde von der Übernahme des Leitungs- und Kabelbestandes in die Planzeichnung abgesehen.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Es sind Kontrollen bei der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

Klein Trebbow, 28.04.2014




.....

Bürgermeister