

**Begründung
zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplan Nr. 26
"Wohnbebauung - Ziegenkoppel"
der Stadt Gadebusch**

Stand: August 2007

Stadt Gadebusch

Inhaltsübersicht

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3 Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich**
 - 3.2 Bestand**
 - 3.3 Erschließung**
 - 3.4 Bodenverhältnisse und Topographie**
 - 3.5 Naturschutz**
- 4 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.3 Innere Verkehrserschließung**
 - 4.4 Immissionsschutz**
 - 4.5 Gestaltung**
- 5 Grünordnung**
 - 5.1 Allgemeines**
 - 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Städtebauliche Kennzahlen**
- 8 Kosten und Finanzierung**
- 9 Umweltbericht**
 - 9.1 Einleitung**
 - 9.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanes**
 - 9.1.2 Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes**
 - 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§2 Abs. 4 Satz 1)**
 - 9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Beschreibung)**
 - 9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Bewertung)**
 - 9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
 - 9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen**
 - 9.3. Zusätzliche Angaben**
 - 9.3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung**
 - 9.3.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**
 - 9.4 Zusammenfassung**

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist eine Fläche, um die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung Ziegenkoppel „ in nordöstliche Richtung erweitert wird.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt erfordert die Bereitstellung von individuell bebaubaren Baugrundstücken, da die vorhandenen Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist eine Ackerfläche von ca. 7.000 m², die sich als Splitterfläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung - Ziegenkoppel und der Maßnahme-/Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet. Die Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht eine Lücke schließen, eine zusammenhängende städtebauliche Einheit bilden sowie ein Bindeglied zwischen der Bebauung und der Landschaft herstellen.

Ziel der Planung ist die Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles. Die neue Siedlungsstruktur orientiert sich an der Wohnbebauung – Ziegenkoppel und soll in den vorhandenen Ortsteil sinnvoll eingebunden werden, diesen stärken und gleichzeitig abrunden. Der Rand des Plangebietes wird als neuer Stadtrand des Stadtteiles eine neue Bebauungsgrenze ausbilden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern (insgesamt ca. 8 – 9 Wohneinheiten) geschaffen werden.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Gadebusch und bindet an das Wohngebiet – Ziegenkoppel an. Es ist über die Carl – Beyer - Str. erreichbar.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,7 ha und umfasst das Flurstück 9 der Flur 8 der Gemarkung Jarmstorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerfläche
- im Osten durch die Grünfläche als Maßnahmefläche (B-Plan-Gebiet Nr. 26)
- im Süden durch das Feuchtbiotop und die Grünfläche (B-Plan-Gebiet Nr. 26)
- im Westen durch die Wohnbebauung – Ziegenkoppel (B-Plan-Gebiet Nr. 26)

3.2 Bestand

Das Gebiet ist Ackerfläche, die landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wurde und jetzt als Splitterfläche aufgegeben wird.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Carl – Beyer - Straße, die Heinrich – Heine- Straße und den Gorki – Ring an das örtliche und durch die Kreuzung mit der Jarmstorfer Straße an das überörtliche Straßennetz und die Innenstadt angebunden.

Durch die Stadt Gadebusch führen die Bundesstraße B 104 und B 208. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen A 20 und A 24 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Durch den Ort fährt die Bahn des Ostseelandverkehrs mit ihrer Streckenführung Parchim-Schwerin-Rehna. Des Weiteren ist der Ort durch einen Linienbusverkehr gut erreichbar. In die Stadt bzw. die nähere Umgebung führen auch Rad – und Wanderwege.

In Randbereichen außerhalb des Plangebietes verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen, die nach Bestandsaufnahme bei der Erschließungsplanung beachtet werden.

3.4 Bodenverhältnisse und Topographie

Das Gelände ist relativ eben, jedoch mit Höhenunterschieden von ca. 1,0 – 2,0 m zum bestehenden B-Plan-Gebiet Nr. 26 (Straßenanbindung Carl – Beyer -Str.) und in südliche Richtung des Plangebietes.

Die Erschließung des Gebietes wird das Gelände entsprechend den Erfordernissen anpassen.

Im Plangebiet werden keine einheitlichen Gründungsbedingungen angetroffen.

Der Bereich der Verkehrsanbindung an die Carl–Beyer-Str. und die südliche Spitze des Plangebietes zeigen gemäß vorliegenden Aufschlüssen aus dem Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum B-Plan „Wohnbebauung Ziegenkoppel“ vom 08.10.2001 eine Mutterbodenschicht von 0,60 m, daran anschließend werden bis in eine Tiefe von 2,20 - 2,4 m durchlässige Böden nach DIN 18130 angetroffen und sind nach DIN 18300 Bodenklasse 3.

Die Möglichkeit einer Flachgründung auf Einzel- und / oder Streifenfundamenten sowie einer Fundamentplatte ist nach Abtrag ungeeigneter Gründungsschichten gegeben.

Für den Bau der einzelnen Häuser sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch die Bauherren vorzunehmen.

Mit Grundwasser ist bis zur Gründungstiefe nicht zu rechnen, jedoch Schichtenwasser kann auftreten. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgen im Gebiet punktuelle Baugrunduntersuchungen.

3.5 Naturschutz

Das Plangebiet wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass auf der Fläche keine nennenswerten Biotopstrukturen vorhanden sind, ggf. in Randlage.

Die Bestandsermittlung liegt mit der Eingriffs- und Ausgleichs – Bilanzierung vor und trifft nähere Aussagen zum Pflanzenbestand und deren Wertigkeit.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung Ziegenkoppel“ setzt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für die künftigen Wohnbauflächen im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ausnahmen nach § 4 Abs.2 Pkt.3 und Abs.3 Pkt. 3-5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in dem Plangebiet ausgeschlossen, da die damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Wohnen in dem relativ kleinen Wohngebiet unerwünscht sind und das Plangebiet nach Lage und Größe für diese Nutzungen wenig geeignet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) bestimmt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante sowie der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel außer bei dem Pultdach.

Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um das städtebauliche Konzept mit der geplanten Erschließungsstruktur zu sichern.

Durch die o. g. Festsetzungen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine flexible Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Es ist so eine offene Bauweise vorgesehen.

Eine maximale Firsthöhe wird für die Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, um die Höhe der Gebäude in Relation zu den Vollgeschossen zu begrenzen. Im Hinblick auf die bestehende angrenzende Bebauung wurden entsprechend differenzierte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen vorgenommen.

So wird im Norden eine Bebauung bis zweigeschossig ermöglicht, damit der Übergang zur bestehenden Bebauung harmonisch erfolgt und das Straßenbild einheitlich geprägt wird. Ansonsten wird die Eingeschossigkeit für die Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Gebietscharakter festgelegt.

Angestrebt wird eine Ortsrandausbildung mit einem harmonischen Übergang von dem besiedelten Bereich in die freie Landschaft.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert, die gezielt eine geordnete Freihaltung privater Grundstücksflächen zum Inhalt hat. Die Bautiefen erlauben eine ausreichende Flexibilität für die Lage der Gebäude.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind untergeordnet zu errichten.

4.3 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Carl-Beyer-Straße des B-Plangebietes „Wohnbebauung – Ziegenkoppel“ und nimmt deren Straßenquerschnitt auf. In Verlängerung der Carl – Beyer -Str. führt eine öffentliche Stichstraße (Planstraße A) in das Plangebiet, die in einem Wendepunkt endet. Über den Wendepunkt hinaus führt noch ein Wohnweg (Planstraße B). Der Wendepunkt wird als Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen ausgelegt.

Alle Grundstücke sind über die geplante Stichstraße (Planstraße A) und den Wendepunkt sowie den Wohnweg (Planstraße B) verkehrsmäßig erschlossen.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Charakter des Gebietes als Mischverkehrsflächen ausgebildet, d.h. für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Damit soll eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und die Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht werden sowie eine hohe Wohnqualität.

Bei der Planung des ruhenden Verkehrs wird von 0,2 Parkplätzen/Grundstück ausgegangen. In der Planstraße A werden Möglichkeiten zur Ausweisung von 1- 2 öffentlichen Parkstellplätzen genutzt und im Teil A-Planzeichnung ist eine öffentliche Parkstellfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird von einem Bedarf von mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.

4.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A)) einzuhalten, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung Ziegenkoppel“ wurde im Jahr 2001 eine schalltechnische Stellungnahme mit Datum vom 03.10.2001 erstellt. In der Stellungnahme wurden die Auswirkungen der überörtlichen, in Nachbarschaft befindlichen Verkehrsstraßen (Bundesstraßen – B104 und B208) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt. Damit sind für das Gebiet keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die heutigen Bauweisen und Baumaterialien erfüllen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich I („Maßgeblicher Außenlärmpegel“ bis 55 dB (A)), den es einzuhalten gilt.

4.5 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Wohngebietes auf der Erweiterungsfläche der Wohnbebauung – Ziegenkoppel orientiert sich an der Umgebung und übernimmt somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 .

Für die eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser wird eine Bandbreite der Dachneigungen von 15 - 50 Grad und für die zweigeschossige Bebauung eine Bandbreite von 5 - 50 Grad zugelassen. Dies ermöglicht den Bau von Bungalows als auch Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoss. Dabei ist zu beachten, dass für die ein- und zweigeschossige Bebauung die Firsthöhe einheitlich mit max. 9,5 m festgesetzt wird, die nicht überschritten werden darf. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die große Bandbreite der möglichen Dachneigung mit der Höhenentwicklung abgestimmt zu einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes beitragen.

Es werden die verwandten Dachformen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zugelassen.

Um eine zu große gestalterische Unruhe bei den Doppelhäusern zu vermeiden, sind Farb- und Materialauswahl für die bauliche Anlage einheitlich zu wählen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu errichtet werden. Dies richtet sich gegen die Verwendung zu vieler unterschiedlicher Materialien auf den Grundstücken. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht. Insbesondere entsprechen Carports aus Holz dem ortstypischen Bild und sind kostengünstig zu errichten.

Die Zulässigkeit Dachbegrünungen soll klarstellen, dass sich die gestalterischen Festsetzungen nicht gegen ökologisch sinnvolle Materialverwendungen richten.

5 Grünordnung

5.1 Allgemeines

Das planerische Konzept verfolgt das Ziel den künftigen Hausbesitzern bzw. Bewohnern des Wohngebietes ein Wohngefühl im Grünen zu vermitteln.

Im Zuge der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen kommt es zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zur Sicherung des Naturhaushalts und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches werden die Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes für den Bebauungsplan in einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag vereinbart. Außer den Maßnahmen zur Kompensation werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers genannt.

Realisierung / Erhaltungspflege der Kompensationsmaßnahme:

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen und der Stadt anzuzeigen.

Die Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaunes um die Pflanzfläche einschließlich des Krautsaumes ist vorzunehmen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern 1999)

A - Ausgangsdaten

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Gadebusch stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft laut § 14 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg – Vorpommern dar.

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

(weitere Angaben in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan)

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst genutzte Ackerflächen und Ackerbrachen, die ohne Baumbestand sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überbauung mit Eigenheimen als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Die Gesamtfläche ist an drei Seiten von Wohnungsbau umgeben und ein Teil der Stadt Gadebusch.

Die Planung erlaubt eine Überbauung von 30% (GRZ 0,3). Die 50%ige Überschreitung laut § 19 der BauNVO ist nicht ausgeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine 5,0 m breite Mischverkehrsfläche (Pflasterbefestigung) mit beidseitig 0,5 m breitem Randstreifen, die an eine vorhandene Wohngebieterschließung anbindet.

Flächenbilanz: Gesamtfläche der 1. Änderung: ca. 7.000 m²

<u>Flächenart</u>	<u>Bestand</u>
- Ackerfläche (ACL)	4.675 m ²
- Ackerbrache (ABO)	1.635 m ²
- Grünanlage der	
- Siedlungsbereiche (PG)	<u>690 m²</u>
	ca. 7.000 m ²

<u>Flächenart</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
- <u>Wohngebietsfläche (6.230 m²)</u>		
-- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	0 m ²	1.869,00 m ²
-- 50%ige Überschreitung (§19 BauNVO)	0 m ²	934,50 m ²
-- Gartenfläche	690 m ²	3.426,50 m ²
- <u>Öffentliche Verkehrsfläche (770 m²)</u>		
-- Erschließung (Pflasterfläche VV – vollversiegelt)	0 m ²	770,00 m ²
		<u>ca. 7.000,00 m²</u>

Kompensationsflächen

(Gemarkung Wakenstädt, Flur 1, Flurstück 71/2)

- Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft	2.250 m ²
---	----------------------

2. Abgrenzung von Wirkzonen

Vom Vorhaben gehen in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. auf die umgebenden Biotoptypen aus. Hierbei handelt es sich um projektbezogene negative Randeinflüsse.

Durch die Nähe des laut § 20 LNatG M-V geschützten Biotop – Kleingewässer – ist eine zu erwartende Beeinträchtigung zu ermitteln. Das Biotop befindet sich im Wirkungsbereich I (bis 50 m Entfernung). Dieser Bereich ist laut Tabelle (Ausgewählte Vorhaben mit Beeinträchtigungsvermutung in Wirkungsbereichen) mit dem Wirkungsfaktor 0,4 bis 0,6 zu belegen. Hier kommt aufgrund der Lage in der Senke und in einer Maßnahmefläche der Wirkungsfaktor von 0,6 zur Anwendung.

3. Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Durch die Überplanung einer bisher unbebauten Fläche in der Stadt Gadebusch kann es zu Beeinträchtigungen des Freiraumes kommen.

Die Fläche ist östlich, südlich und westlich von Eigenheimbebauung umgeben, die einen Abstand weniger als 50 m vom Plangebiet hat.

Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (KF = 0,75).

Die Umgehungsstraße der Stadt Gadebusch hat einen Abstand von ca. 300 m.

B - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl (Kompensationserfordernis)
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad
WF / LF	-	Wirkungsfaktor / Leistungsfaktor
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

Vorbemerkungen:

Es erfolgt die Bewertung der maximal möglichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes, einschließlich der Versiegelung der Verkehrsfläche.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Formel: $KF\ddot{A} (B) = \text{Eingriffsfläche} \times (KWZ + ZSV) \times KF$

Nr.	Biototyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
12.1.2	Ackerfläche	1	Gebäude, Carport, Nebenanlagen GRZ 0,3	1.869,00	1,0 + 0,5	0,75	2.102,625
12.1.2	Ackerfläche	1	50%ige Überschreitung der GRZ	934,50	1,0 + 0,5	0,75	1.051,313
12.1.2	Ackerfläche	1	Verkehrsfläche, VV vollversiegelt	770,00	1,0 + 0,5	0,75	866,250

Summe: 4.020,188 = rd 4.020,2

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

keine

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biototyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ	KF	KFÄ (B)
12.1.2	Ackerfläche	1	Gartenland	1.101,50	1,0	0,75	826,125
12.3.1	Ackerbrache	1	Gartenland	1.635,00	1,5	0,75	1.839,375

Summe: 2.665,5

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Die bereits als Gartenland (Grünanlage) genutzte Fläche (ca. 690 m²) wird nicht bewertet, da diese Fläche keine Nutzungsänderung erfährt.

Tabelle 3: Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Formel: $KF\ddot{A} (B) = \text{Eingriffsfläche} \times KWZ \times WF$

Nr.	Biototyp	BWE	Fläche m ²	KWZ	WF	KFÄ (B)
5.3.1	Naturnahes Kleingewässer	3	495,00	4,0	0,6	1.188,0

Summe: 1.188,0

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Aufgrund der Lage des § 20 Biotops (Kleingewässer- Weiher) im 50 m Bereich der Auswirkungen der neuen Wohnbebauung, sind die Beeinträchtigungen zu bewerten und auszugleichen. Die bestehenden Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft und die angrenzende Wohnnutzung gestatten die Verwendung der Kompensationswertzahl von 4,0

2. Es sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage keine weiteren Sonderfunktionen zu berücksichtigen.

Siehe hierzu die Darstellungen in der Begründung (Punkt 9. Umweltbericht).
Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiete liegen in ca. 1 km nördlicher Entfernung und werden nicht beeinträchtigt.

3. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

	Kompensationsbedarf
Tabelle 1	4.020,2
Tabelle 2	2.665,5
Tabelle 3	1.188,0
Summe:	7.873,7

Für durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein Bedarf an Kompensation von insgesamt 7.873,688 Äquivalentpunkten.

C - Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt:

$$KFÄ (P) = \text{Kompensationsfläche} \times KWZ \times LF$$

1. Kompensationsmaßnahmen:

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich)

Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m ²	KWZ	LF	KFÄ (P)
Anlage einer Strauchhecke mit Überhältern und Krautsaum	2	2.250,00	3,5	1	7.875

Summe: 7.875

Erläuterung der Maßnahmen (bei erhöhter Kompensationswertzahl):

- Die Maßnahmefläche liegt außerhalb des Bebauungsplanes in der freien Landschaft. (Gemarkung Wakenstädt)
- Die Ziele der Landschaftsplanung der Stadt Gadebusch werden realisiert.
- Die KWZ von 3,5 ist gerechtfertigt durch:
 - die Lage in einer strukturarmen Landschaft
= Entwicklung Linienbiotop, Verbesserung des Landschaftsbildes;
 - die Lage in einer windexponierten Landschaft
= Windschutzpflanzung, Minimierung der Bodenerosion
- Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan von Westmecklenburg weist für diesen Bereich die Entwicklung strukturarmer Agrarbereiche durch die Anlage von Kleinbiotopen u.a. Strukturelementen als Ziel auf.

2. Bilanzierung:

	Ausgleichswert
Tabelle 3	7.875

Für den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geplante Ausgleich in Natur und Landschaft wird ein Wert von insgesamt 7.875,0 errechnet.

Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
7.873,7	<	7.875,00

Aus dem Vergleich der Flächenäquivalente des Eingriffs und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Eingriffsraum ausgeglichen (+ 1,3) werden kann.

D - Textliche Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Sicherung des Naturhaushalts und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zur Kompensation werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers genannt.

A Maßnahmen zur Sicherung des Artenschutzes, des Wasserhaushaltes (Minimierungsmaßnahmen)

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u.a. von den Dachflächen, versiegelten Flächen) ohne Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen.

B Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (Kompensationsmaßnahmen):

- Auf 2.250 m² des Flurstücks 71/2 der Gemarkung Wakenstädt (Flur 1) ist eine Strauchhecke mit Überhältern (4 m breit) und Krautsaum (2 m breit) anzulegen.

Länge der Hecke: 375 m

Pflanzung: Je 100 m² Strauchhecke sind jeweils 10 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen, 30 % der Fläche wird der Sukzession überlassen.

Pflanzweise: 3-reihige, versetzte Pflanzung

Gehölzanzahl / Arten:

a) Anzahl der Heister: 105 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch);

Arten: Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Gemeinde Esche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme

b) Anzahl der Sträucher : 420 Stück (Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch);

Arten: Feldahorn, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder

Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen:

Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück 71/2 der Gemarkung Wakenstädt (Flur 1) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und den Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 9, der Flur 8, der Gemarkung Jarmstorf zugeordnet.

Das Pflanzschema – Strauchhecke mit Überhälter - ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Realisierung / Erhaltungspflege:

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen und der Stadt anzuzeigen.

Die Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaunes um die Pflanzfläche einschließlich des Krautsaumes ist vorzunehmen.

6 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Eine Anschlussmöglichkeit besteht westlich des Plangebietes im Bereich der Carl-Beyer-Str. der Wohnbebauung Ziegenkoppel (B-Plan Gebiet Nr. 26).

Löschwasser

Die Löschwasserabsicherung erfolgt über den Teich an der Jarmstorfer Straße. Die Entnahmestelle befindet sich im 300 m Bereich zum Plangebiet.

Für die Erstversorgung in einem Brandfall wird die Anbindung an das Trinkwassernetz durch einen Hydranten vorgesehen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über einen vorhandenen Schacht ebenfalls im Bereich der Straßenanbindung Carl-Beyer-Str. zentral in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßen wird zentral über Straßeneinläufe in einem Regenwasserkanal gesammelt und über das städtische Netz entsorgt. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke kann auf den Grundstücken auf denen es anfällt unter Anwendung der Richtlinie ATV A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) versickert werden. Vor Errichtung von Sickeranlagen sind die Bodenverhältnisse zu prüfen. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die lt. Gutachten über die Bau- und Gründungsverhältnisse vom 08.10.2001 vorliegenden Bodenverhältnisse an der östlichen Grenze des Wohngebietes Ziegenkoppel (Bebauungsplan Nr. 26) westlich des Plangebietes lassen die Aussage der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu. So wird auch eine Verminderung des Abflusses von Regenwasser in die Vorflut erzielt und ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet.

Mit der Erschließungsplanung und dem Vorliegen weiterer Baugrundbeurteilungen für das Plangebiet werden die abschließenden Regelungen zur Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen getroffen.

Elektroversorgung

Der Bedarf an Elektroenergie wird abgesichert.

Gasversorgung

Ergas steht zur Verfügung.

Hausmüll

Die Entsorgung der Abfälle/Müll erfolgt gemäß der Satzung der Stadt Gadebusch. Eine Bedienung der Planstraße A bis zur Wendehammer kann durch Müllfahrzeuge erfolgen. Für die Anlieger an der Planstraße B sind die Reststoffbehälter am Tag der Leerung an der Planstraße A bzw. am Wendepplatz so zu platzieren, dass der Verkehr nicht behindert wird.

7 Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche	ca. 7.000 m ²	100 %
davon		
Wohnbaufläche	ca. 6.230 m ²	90 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 770 m ²	10 %

Auf der Fläche werden ca. 8-9 Wohneinheiten entstehen
Als Grundstücksgröße der Einzelgrundstücke ergeben sich je nach Hausform
350 m² - 450 m² bei einem Doppelhaus,
620 m² - 890 m² bei einem Einzelhaus;

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger vollständig getragen. Zur Absicherung aller öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag geschlossen.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Nach § 2 BauGB sind mit dem Verfahren des verbindlichen Bauleitplanes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im Baugesetzbuch (BauGB) in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 festgelegt.

Für die Beurteilung von Umweltauswirkungen, die von diesem Bebauungsplan ausgehen, werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet. Außerdem werden übergeordnete Planungen und Schutzgebietsausweisungen in die Betrachtungen miteinbezogen und Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung gegeben.

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

(Festsetzungen, Standort, Flächenbedarf)

Weitere Angaben über das Plangebiet, seinen Standort, der Lage und der Abgrenzung sowie den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden an anderer Stelle der Begründung genannt.

Inhalt / Ziel:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Gadebusch für das Vorhaben „Wohnbebauung – Ziegenkoppel“ befasst sich mit der baulichen Erweiterung (ca. 0,7 ha) des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es ist das Ziel die derzeitige Lücke inmitten von Eigenheimbebauung zu schließen und den Ortsrand einheitlich auszubilden.

Beschreibung der Festsetzungen:

Standort: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Gadebusch. Es wird westlich von Wohnbebauung und östlich und südlich von Grünflächen (Maßnahme­flächen) mit dahinter liegenden Wohn- bzw. Garagenflächen umgeben. Nördlich angrenzend erstrecken sich Ackerflächen mit einem Kleingewässer bis an die Umgehungsstraße von Gadebusch. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch das Wohngebiet über die Carl-Beyer-Straße.

Art und Umfang: Durch die Festsetzung als Wohngebiet mit der Zweckbestimmung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Ausweisung von Einzel- bzw. Doppelhäusern (ca. 8 Einzelhäuser) mit einer GRZ von 0,3 wird eine Erweiterung der umliegend vorhandenen Bebauung gestattet. Eine Überschreitung der GRZ laut § 19, Abs. 4, Satz 2 der BauNVO, um 50%, ist möglich.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt geregelt. Die Maßnahmen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (u.a. Gründächer) und die Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Minimierung des Eingriffs.

Bedarf an Grund und Boden: Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) wird in dem vorliegenden Plan eine Splitterfläche (derzeit Acker und Ackerbrache) zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung in Anspruch genommen.

9.1.2 Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes

Die in folgenden einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes in Mecklenburg-Vorpommern wurden berücksichtigt:

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Gadebusch

- Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
- Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Wohnungsbau nicht entgegen.

Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg:

- Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
- Außerhalb des Plangebietes befinden sich Kleingewässer (§ 20 LNatG M-V).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg :

- Relevante und zu beachtende Aussagen des „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan“ ergeben sich nicht, da das Plangebiet nicht in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt liegt und keine Maßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion genannt werden.

Natura 2000 – Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete M./V.:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet: „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“

Gebietsnummer EU-Nr.: DE 2132-303

Lage: nördlich der Stadt Gadebusch (ca. 1,5 km Entfernung)

- Landschaftsschutzgebiet „Radegasttal“ (Nr. 13):
Lage: nördlich der Stadt Gadebusch (ca. 1,5 km Entfernung)
- Naturschutzgebiet „Radegasttal“ (Nr. 308) ist Bestandteil des FFH-Gebietes
Lage: nördlich der Stadt Gadebusch (ca. 1,0 km Entfernung)

Landesnatur-, Landeswald- und Landeswassergesetz M./V.:

- Des Weiteren ergibt sich aus der Lage an einem Entwässerungsgraben und anderen Kleingewässern die Beachtung des § 81 (1) (Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche) des Wassergesetzes von Mecklenburg/Vorpommern. Darin steht: „ Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigungen und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.“
- Belange des Landeswaldgesetzes werden nicht betroffen.

Abfallwirtschafts-Altlastengesetz M./V. ,Immissions-Bundesbodenschutzgesetz

- Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Nordwestmecklenburg. Abfallvermeidungs- und schadstoffminimierende Grundsätze werden in den Festsetzungen nicht genannt.
- Flächen mit Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.
- Immissionsschutzrechtliche Grundsätze können durch gegenseitige Rücksichtnahme eingehalten werden. Lärm- und Staubimmissionen treten wahrscheinlich während der geplanten Bautätigkeiten auf.
- Schädliche Bodenveränderungen sollen durch das Bundesbodenschutzgesetz verhindert werden. Im Plangebiet erfolgt die Versiegelung von Boden. Die Versiegelung wird über die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung kompensiert.

Zusammenfassung:

Die Ausweisung der genannten Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) innerhalb der Ortslage Gadebusch entspricht den Aussagen des Flächennutzungsplanes. Es ergeben sich keine den Zielen der geprüften Unterlagen und Pläne entgegenstehenden Aussagen. Schutzgebietsflächen werden durch die Planung nicht berührt, da sie einen ausreichenden Abstand ausweisen.

Folgende Belange sind besonders zu überprüfen:

- Der Schutz der angrenzenden Feuchtbiotope (Kleingewässer) ist zu regeln.
- Die örtlichen Gegebenheiten werden durch die Planung insofern beeinträchtigt, als dass das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1)

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Es ist der Bestand und die Entwicklung des Umweltzustandes zu untersuchen und zu bewerten. Aus den vorhandenen Plänen und Programmen der Raumordnung und der Landesplanung sowie den Unterlagen für das Natura 2000 – Gebiet können die wesentlichen Informationen ermittelt werden.

9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Beschreibung)

Für die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet:

Naturhaushalt

Zum Naturhaushalt gehören die Arten und Lebensräume, der Boden mit Oberflächen- und Grundwasser sowie Klima und Luft und weiterhin die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

- Arten und Lebensräume:

Die vorgenommene Bestandsaufnahme erfolgte unter Anwendung der Anleitung für Biotopkartierung im Gelände Mecklenburg-Vorpommern (LAUN m-V, 1998).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) kommen folgende Biotoptypen vor, die nachfolgende näher beschrieben werden:

a) Ackerfläche (Lehmboden der kuppigen Endmoräne) = ACL Nr. 12.1.2
teilweise intensive Ackernutzung mit Feldfrüchten (strukturarm, naturfern);
teilweise Gründüngung mit Klee-Mischung;

b) Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger = ABO Nr. 12.3.1
Ausbildung unterschiedlich breiter nitrophiler Krautsäume in den Randbereichen der Ackerflächen aufgrund der topografischen Gegebenheiten; vormals intensiv genutzt; kein Vorkommen gefährdeter Arten; vereinzelt Entsorgung von Gartenabfällen zu verzeichnen;

b) Grünanlage der Siedlungsbereiche = PG(PGN, PGZ) Nr. 13.8
ehemalige Ackerfläche wird von den Anliegern gärtnerisch genutzt (Gemüsebeete, Rasenflächen mit artfremden Gehölzen u.a.)

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die ehemalige Ackerflächen größtenteils zwar noch der ackerbaulicher Nutzung unterliegt, aber aufgrund der umliegenden Nutzungsänderung (Wohnungsbau) die Fläche einen ungünstigen Zuschnitt erhalten hat, so dass die Randbereiche der Fläche brachliegen bzw. von den Anliegern gärtnerisch genutzt werden.

Es gibt keine Bäume auf dem Plangebiet.

Die örtliche Bestandsaufnahme der Biotoptypen des Umgebungsraumes ergab:

a)östliche Seite – Graben, der die Verbindung zwischen den Kleingewässern an der südlichen und nördlichen Seite herstellt; stark verkrautet; dahinter Wohnbebauung und Garagenkomplex;

b)südliche Seite – stehendes Kleingewässer als naturnaher Weiher ausgebildet mit Kleinröhricht; dauerhaft wasserführende Situation; starke Verlandung; § 20 – Biotop; ist als Entwicklungsfläche im bestätigten Bebauungsplan Nr. 26 ausgewiesen; dahinter Wohnbebauung mit Gartennutzung;

c)westliche Seite - Wohnbebauung mit Gartennutzung;

d)nördliche Seite– Ackerbrache; reicht bis zu einem in ca. 15 m entfernten Feuchtbiotop (stehendes Kleingewässer); dahinter Ackerfläche bis zur Umgehungsstrasse;

Naturschutzfachlich ist die Fläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Ackernutzung mit den am Rande liegenden Brachflächen mit mittlerer Wertigkeit einzustufen. Die Wertigkeit der angrenzenden Bereiche in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung sind aufgrund der Ausstattung mit Feuchtbiotopen als hoch einzustufen. Sie werden jedoch wegen ihrer Lage in der Nähe von Wohnflächen (Eigenheimgebiete, Garagenkomplex) und Verkehrsflächen (Umgehungsstraße, Erschließungsstraßen) beeinträchtigt.

- Der Boden:

Das natürliche Relief im Untersuchungsraum ist durch eine kuppige Grundmoräne (meist Geschiebemergelkuppe) gekennzeichnet. Das Plangelände weist ein Gefälle in alle Richtungen auf. Die angrenzenden Niederungsbereiche in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung charakterisieren das Gelände.

Die anstehenden mineralischen Böden haben eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit und besitzen einer mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Die anstehenden Böden besitzen ein mittleres bis hohes Schadstoffadsorptionsvermögen. Positiv ist dabei die Bindung schädlicher Stoffe im Bodenbereich zu beurteilen.

- Oberflächen- / Grundwasser:

An den südlichen Plangebietsrand grenzt ein Kleingewässer (Weiher - Stillgewässer), das an den in Richtung Norden führenden Graben angeschlossen ist. In der Nähe des nördlichen Plangebietsrandes befindet sich in ca. 15 m Abstand ein weiteres Wasser führendes Kleingewässer (Stillgewässer). Durch die angrenzenden Ackerflächen ist mit teilweise hoher Nährstoffbelastung zu rechnen.

Eine 7 m – Gewässerschutzzone liegt innerhalb der Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (südliches Gewässer) und wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die ökologische Qualität der Kleingewässer ist abzusichern.

Die Versickerungsfähigkeit wird im Plangebiet mit mittel bis hoch angegeben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und über das städtische Netz entsorgt.

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke kann örtlich versickert werden.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landschaftsrahmenplan mit mittel bis hoch angegeben.

- Klima / Luft:

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen.

- Naturraum:

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und ist Bestandteil der Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatten“.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Buchenmischwäldern.

- Landschaftsbild / Erholung:

Die Fläche des Plangebietes in der Randlage der Stadt Gadebusch und an drei Seiten von Bebauung umgeben, stellt sich als Lücke (Splitterfläche) dar. Auf das Landschaftsbild wirken die vorhandenen Strukturen der Wohnbebauung, so dass durch eine Bebauung der Lücke keine nachhaltige Veränderung erkennbar sein wird.

Als Erholungsfläche stellen sich im näheren Bereich die Flächen angrenzend an die Umgehungsstraße in nördlicher und westlicher Richtung dar. Ausgehend davon wird die weitere Umgebung des Plangebietes (Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet) als Gebiet mit besonderer Bedeutung eingestuft und die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt dort in der Kategorie mit sehr hoher Wertigkeit. Für das Plangebiet selbst wird eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, aufgrund seiner Lage im Bereich vorhandener Verkehrsstrassen und Wohnbebauung, festgestellt.

- Zusammenfassende Bewertung:

Zusammenfassend wird der Untersuchungsraum durch die Einstufungen mit mittlerem Wert und durch die Lage inmitten städtischer Wohnbebauung als Bereich mit mittlerer Wertigkeit bezeichnet. Dabei haben das Plangebiet selbst und die angrenzenden Feuchtgebiete einen geringen Entwicklungswert (bereits erste Ablagerungen von Abfall) und wird durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt.

Auf das Landschaftsbild wird sich die Bebauung nicht negativ auswirken.

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Bei der Bewertung des Umweltzustandes der Planregion sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten.

Die nachfolgend genannten Schutzgebiete erstrecken sich über das Radegasttal und über daran angrenzende Landschaftsteile. Sie liegen etwa in 1 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Laut „Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan“ (Westmecklenburg) wird die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen entlang der Radegast als hoch bis sehr hoch bewertet.

- Landschaftsschutzgebiet Radegasttal“ (Nr. 13)

- Fauna – Flora - Habitat-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
Gebietsnummer EU-Nr.: DE 2132-303

- Naturschutzgebiet „Radegasttal“ (Nr. 308)

Alle drei Schutzgebietsflächen liegen außerhalb der Stadt Gadebusch. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten befinden sich Verkehrsstraßen und Wohnbebauung, so dass eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden kann.

- Europäisches Vogelschutzgebiet:

Weder das Plangebiet noch die nähere Umgebung befinden sich innerhalb eines Vogelschutzgebietes, auch werden sie im Fachvorschlag für Europäische Vogelschutzgebiete nicht genannt.

Nutzen und Schäden auf den Menschen, Sach- und Kulturgüter

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen die Sachwerte, das kulturelle Erbe und die archäologischen Schätze werden bewertet.

Das überplante Gebiet gehört zur Stadt Gadebusch. Dieser Teil der Stadt ist durch überwiegend Wohnbebauung (Eigenheimbauten) gekennzeichnet. Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand und stellt sich als Lücke zwischen bestehender Bebauung, kleinen Grünflächen und Ackerland dar.

Durch die Lage in der Nähe der Ortsumgebung entstehen Lärmbelästigungen auf dem Plangebiet. Die im Zuge der Hauptplanung durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte unterschritten werden.

Relevante Sach- und Kulturgüter befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftspläne

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Gadebusch weist in der Darstellung „Entwicklungskonzept – Ziele und Maßnahmen“ diese Fläche für Wohnnutzung aus, sowie die Fläche in Richtung Umgehungsstraße für Erholungsnutzung.

Die Zielaussagen beider übergeordneten Planungen stimmen daher mit dem Planungsinhalt überein.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und die Kultur- und Sachgüter sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist einerseits eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange durch die Nähe von Wohnbauten und Garagenkomplex festzustellen. Außerdem sind durch die Ackerwirtschaft (verstärkt durch die kuppige Lage) Nährstoffbelastungen für die Kleingewässer zu verzeichnen.

Andererseits stellt das Kleingewässer als Kleinhabitat ein naturnahes Element dar, das durch die Kennzeichnung von Bauabstandsflächen zu schützen ist. Der Erhalt des Biotops kann die biologische Vielfalt und die klimatischen Bedingungen erhalten und verbessern.

Somit sind die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten, aufgrund der Vorbelastungen als mittel zu bewerten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 führt zu einer Versiegelung eines Teiles der Planfläche. (Siehe dazu die Flächenbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.)

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Bewertung)

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Naturhaushalt

Zum Naturhaushalt gehören die Arten und Lebensräume, der Boden mit Oberflächen- und Grundwasser sowie Klima und Luft und weiterhin die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

- Durch das Vorhaben wird eine ackerbaulich genutzte Fläche zu einer städtebaulichen Fläche mit Wohnbebauung. Das Plangebiet erhält eine neue Nutzung in der die Freiflächen als private Grünflächen durch Siedlungsgehölze, Rasen-, Stauden- und heute oft üblich Teichflächen gekennzeichnet sind. Es wird eine Vielfalt entstehen, die sich jedoch aufgrund der intensiven Nutzung nicht eigendynamisch entwickeln kann.

Der Druck auf die Kleingewässer im angrenzenden Raum wird sich verstärken.

- Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf den betroffenen Flächen. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung von 30 % der Fläche. Die Verkehrsfläche wird als Pflasterfläche ausgebildet.

Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung)

Der Verlust von Bodenfläche führt auch zum Verlust von Versickerungsfläche und zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Da es sich hier aber um kleinteilige Versiegelungsflächen handelt und das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert bzw. dem städtischen Vorfluter zugeführt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht festzustellen. Es wird aus klimatischer Sicht zu lokalen Temperaturerhöhungen kommen, die teilweise durch die Feuchflächen in den Niederungen aufgefangen werden.

- Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden nicht auftreten, da das Untersuchungsgebiet ohnehin durch die angrenzenden Wohnflächen gekennzeichnet ist. Die sich als Splitterfläche darstellende Fläche wird sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Schutzgebiete

Bezüglich der unter Punkt 9.1.2 genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete, LSG, NSG) ist festzustellen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes und der prognostizierten voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Schutzziele zu erwarten sind.

Nutzen und Schäden auf den Menschen, die Sach- und Kulturgüter

Nutzen oder Schaden für den Menschen sowie die Sach- und Kulturgüter entstehen durch das Vorhaben aus Umweltsicht nicht. Die Erhöhung der Emissionen, die durch Verkehr oder sonstige Belastungen entstehen, wird aufgrund der Größe des Vorhabens (0,7 ha) gering ausfallen und nicht erheblich sein.

Wechselwirkungen

Die Intensität des Eingriffs ist aufgrund der Vorbelastungen (dreiseitige Wohnnutzung) mittel ausgeprägt und wird auf die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter, die bereits vorbelastet sind, nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen.

Die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz durch den Boden sowie die verringerte Neubildungsrage bei Versiegelung des Bodens sind hier mäßig erheblich, da die örtliche Versickerung des Regenwassers erfolgt und die Kompensation die Versiegelung ausgleicht.

Kumulative Wirkungen

Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.

Wenn eine Erweiterung und eine Vergrößerung der Siedlung in den Landschaftsraum ausgeschlossen ist (der Flächennutzungsplan nennt keine weiteren Flächen im näheren Bereich), ist mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung

Durchführung der Planung:

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird aus Ackerflächen und Ackerbrachflächen sich in Richtung Wohnnutzung mit versiegelten und unversiegelten (Gartenland) entwickeln. Mit der vorhandenen Bebauung entsteht ein weiteres städtisches Element, das sich in den Wohnbestand aufgrund seiner Lage gut einfügt. Der Ortsrand bekommt eine einheitliche Struktur.

Nichtdurchführung der Planung:

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezieht sich auf die vorhandenen standörtlichen Verhältnisse. Die vorgefundene Nutzung als Acker- und Ackerbrachland wird vielleicht erhalten bleiben (Aufgabe aufgrund der ungünstigen Bearbeitungsbedingungen ist möglich). Die Inanspruchnahme durch artfremde Nutzungen ist wahrscheinlich (erste Anzeichen sind gegeben). Das § 20 – Biotop wird ebenfalls leicht beeinträchtigt werden, da auch hier erste Ablagerungen vorgefunden wurden.

9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Detaillierte Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt II. des Teiles B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff in die bisher unversiegelten Flächen und die Beeinträchtigung des § 20-Biotops wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (siehe Anlage) berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Das Ergebnis wird im Teil B – Text unter dem Punkt II „Grünordnerische Festsetzungen“ genannt.

Die Maßnahmen liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Sicherung des Artenschutzes, des Wasserhaushaltes

- Versickerung von Niederschlagswasser:

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u. a. von den Dachflächen, versiegelten Flächen) ohne

Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen.

Kompensationsmaßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft:

- Auf 2.250 m² des Flurstücks 71/2 der Gemarkung Wakenstädt (Flur 1) ist eine Strauchhecke mit Überhältern (4 m breit) und Krautsaum (2 m breit) anzulegen.

Länge der Hecke: 375 m

Pflanzung: Je 100 m² Strauchhecke sind jeweils 10 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen, 30 % der Fläche wird der Sukzession überlassen.

Pflanzweise: 3-reihige, versetzte Pflanzung

Gehölzanzahl / Arten:

a) Anzahl der Heister: 105 Stück (Qualität: 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch);

Arten: Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Gemeine Esche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme

b) Anzahl der Sträucher : 420 Stück (Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch);

Arten: Feldahorn, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder

- Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen:

Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstücks 71/2 der Gemarkung Wakenstädt (Flur 1) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und die Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 9, der Flur 8, der Gemarkung Jarmstorf zugeordnet.

- Realisierung / Erhaltungspflege:

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen und der Stadt anzuzeigen.

Die Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaunes um die Pflanzfläche einschließlich des Krautsaumes ist vorzunehmen.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Die Stadt Gadebusch weist in ihrem Flächennutzungsplan für das Plangebiet keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen aus.

Es wird eine bereits durch Wohnbebauung beeinträchtigte Fläche (3-seitige Bebauung), die sich als Splitterfläche mit einer Größe von 0,7 ha darstellt, in Anspruch genommen, so dass dadurch eine durchgehende Bebauung und ein einheitlicher Ortsrand entsteht.

Diese Ackerfläche ist durch die Landwirtschaft schlecht zu bearbeiten, da die Fläche leicht kuppig ist und schlecht erreichbar. Erste Bodenverunreinigungen (Abfälle) und erste Gartenerweiterungen der Anlieger deuten auf ungenehmigte Nutzungen hin.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in dem hiermit vorliegenden Umweltbericht auf der Grundlage nachfolgender Unterlagen verfasst:

- Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg
- Natura 2000 – Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete M./V.
- Landesnaturschutz-, Landeswald- und Landeswassergesetz M./V.:
- Abfallwirtschafts-Altlastengesetz M./V.
- Immissions- und Bundesbodenschutzgesetz

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Anlage in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg - Vorpommern 1999) ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

9.3.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Der Prozess der Umweltprüfung ist nicht mit der Aufstellung des Planes durch die Stadtvertretung abgeschlossen. Die Stadt Gadebusch ist für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt zuständig (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Folgende Maßnahmen zur Überwachung bzw. zum Monitoring der Umweltauswirkungen durch die Stadt sind notwendig:

- Zur Sicherung der Umsetzung der Planung in der beabsichtigten Form ist nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Begehung nach 12 Monaten jedoch spätestens nach 18 Monaten (Herbstpflanzung) zu kontrollieren.
- Nach 3 Jahren ist eine Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Anwachsergebnisse der Pflanzungen und der Zustand auf den Entwicklungsflächen, durchzuführen und zu protokollieren.

Durch die genannten Maßnahmen wird eine weitest gehende Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben erreicht.

9.4 Zusammenfassung

Die Stadt Gadebusch plant an ihrem nordwestlichen Ortsrand die Umwandlung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Grund für die Überplanung dieser Fläche, mit einer Größe von ca. 7.000 m², liegt in der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung. Diese als Splitterfläche zu bezeichnende Fläche soll mit einer Stichstraße an einen vorhandenen Wohnweg anschließen und die geplanten ca. 8 Wohngrundstücke erschließen.

Gegenüber dem unbebauten Bestand kommt es zu einer baulichen Nutzung für Wohnbebauung (ca. 6.230 m²) und für Verkehrsfläche (ca. 770 m²). Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erlaubt eine 30%-ige Überbauung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) nennt als Kompensationsmaßnahme eine Strauchhecke mit Überhältern und Krautsaum auf 2.250 m² außerhalb des Plangebietes.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob und welche

Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Gadebusch ist.

Es wurden die Umweltgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf örtliche Bestandsaufnahmen und Planungen von Stellen und Planungsträgern der Kommune, der Regional- und der Landesplanung sowie auf den geltenden Gesetzen und Verordnungen.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Acker- und Ackerbrachflächen, die durch das Vorhaben beseitigt werden. Flächen mit hohen Biotopwerten liegen nicht innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenflächen durch Überbauung und für die Verkehrserschließung. Die Versiegelung beträgt, einschließlich einer 50%-igen Überschreitung der GRZ, insgesamt ca. 3.574 m².

Zum Naturhaushalt gehören weiterhin Oberflächen- und Grundwasser sowie Klima und Luft, die mit mittleren Wertigkeiten genannt werden. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage inmitten von Bebauung nicht beeinträchtigt.

Der Schutz des Kleingewässers durch den § 20 (LNatG M-V), welches sich an der südlichen Plangebietsgrenze befindet, erfordert die Einhaltung eines Bauabstandes. Die Beeinträchtigungswirkung wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung errechnet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen. Die Gemeinde wird die Umsetzung und Einhaltung der Festsetzungen überprüfen (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe (ca. 8 Einzelhäuser), der Lage im Bestand sowie der vorgefundenen Biotopausstattung wird das Vorhaben keinen nachhaltigen Einfluss auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

aufgestellt: August2007

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am

.....
Bürgermeister