

# STADT GREVESMÜHLEN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

### BEGRÜNDUNG

#### Satzungsbeschluss

11.12.2017

## Stadt Grevesmühlen

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

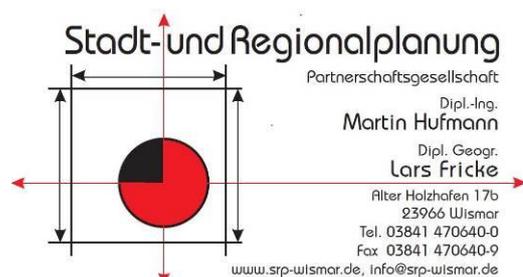
#### **Begründung**

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung .....	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	5
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	12
2.5 Flächenbilanz .....	13
3. Ver- und Entsorgung .....	14
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	15
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	15
6. Immissionsschutz .....	16
7. Sonstiges.....	17
Teil 2 – Umweltbericht .....	19
1. Einleitung.....	19
1.1 Allgemein.....	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	19
2. Umweltprüfung .....	20
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	20
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
3.1 Schutzgut „Mensch“ .....	22
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ .....	23
3.3 Schutzgut „Boden“ .....	29
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	30
3.5 Schutzgut „Wasser“ .....	30
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“.....	31
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	31
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	31
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	32

4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	32
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	32
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	32
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	32
5.	Eingriffsregelung .....	33
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	33
5.2	Eingriffsbilanzierung .....	33
5.3	Kompensationsmaßnahmen.....	36
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	39
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	40

Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2016

Planverfasser:



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 03.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, westlich der Ortslage Neu Degtow und südlich der Bundesstraße 105 ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Da die Flächenreserven der Stadt in diesem Segment nahezu erschöpft sind, wird mit der Ausweisung von neuen und vor allem kurzfristig mobilisierbaren Baugrundstücken insbesondere der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, im Stadtgebiet zu bauen. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Standort geeignet, dem Bedürfnis nach einem ländlich geprägten Wohnumfeld zu entsprechen. Mit der Ausweisung von entsprechenden Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 10.10.2016 und 11.11.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden lediglich kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde musste die Eingriffsbewertung modifiziert werden. Daraus ergibt sich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche nunmehr durch Rasenflächen statt mit Schotterwegen erschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen für Gauben nun auch für Zwerchgiebel.

Weiterhin hat sich im Süden des Plangebietes eine Änderung bezüglich der Abgrenzung zum angrenzenden, privaten Grundstück ergeben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich leicht in Richtung Norden verschoben. Damit weiterhin zweckmäßige Grundstückszuschnitte möglich sind, wurde der festgesetzte Lärmschutzwall auf der südlichen Seite angepasst. Durch eine Verschiebung der Baufester in Richtung Norden, sind weiterhin 9 Grundstücke möglich. Die vorhandene Gasverteilerstation soll nunmehr in den Wall integriert werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wurden vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Es handelt sich überwiegend um Klarstellungen, Präzisierungen sowie redaktionelle Berichtigungen.

Aus der fortschreitenden Erschließungsplanung ergaben sich folgende Änderungen: Zwischen der Dorfstraße und dem geplanten Gehweg muss ein 0,5 m breiter Pufferstreifen geschaffen werden. Entsprechend wurde die festgesetzte Verkehrsfläche um 0,5 m Richtung Westen verbreitert.

Die nordöstlich vorhandene Gasverteilerstation benötigt auch zukünftig eine Zuwegung von der Dorfstraße. Um dies zu gewährleisten, wird der ursprünglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzwall im Bereich der Gasverteilerstation durch eine Wand ersetzt. Der Lärmschutz der südlich liegenden Grundstücke erfährt dabei keine Änderung.

Von der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten Hausgärten wurden die Spielgeräte ausgenommen.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 befindet sich in Neu Degtow westlich der Ortslage.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2016)

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift des § 245 BauGB gebrauch und führt das Verfahren nach den vor dem 04.05.2017 geltenden Regelungen zu Ende. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits 2016 durchgeführt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, erstellt im Juni 2016 durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, die topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016, sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die östlich angrenzenden Bereiche der Ortslage Neu Degtow sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ausgewiesen. Diese dient der Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den vorhandenen Gewerbeflächen. Die Grünflächendarstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegriffen.

Die Stadt Grevesmühlen besitzt darüber hinaus einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Umweltbericht dargestellt.

Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27.05.2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Aus der genannten Funktion folgt auch die besondere Verpflichtung zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Wohnbauflächen.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind allerdings, wie im vorliegenden Fall, die in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten die Ziele, dass der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt und eine Zersiedelung vermieden wird. Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Der Ortsteil Neu Degtow ist ein gewachsener Wohnstandort, der durch die neue Bebauung lediglich ergänzt wird. Der Erschließungsaufwand kann so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus sind die Flächen bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 werden von der Stadt Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt, die so hinsichtlich Größe, Lage und Gartenutzung an keinem anderen Standort vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 möchte die Stadt Bauherrn ansprechen, die genau die genannten Baulandqualitäten nachfragen, aber aufgrund der Lage und Bodenpreisen, innenstadtnah nicht fündig werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des westlichen Ortsrandes von Neu Degtow auf der bisher unbebauten, westlichen Seite der Dorfstraße. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 7 m an.

Entlang der Dorfstraße wurde in der Vergangenheit eine Baumreihe gepflanzt, die Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist.

Die städtebauliche Situation wird entlang der Dorfstraße durch die bestehende Einfamilienhausbebauung der alten Ortslage Neu Degtow sowie des neu erschlossenen Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neu Degtow" geprägt. Es handelt sich hierbei, an die Dorfstraße angrenzend, überwiegend um freistehende, eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kreuzungsbereich der Dorfstraße zur Bundesstraße B 105 befinden sich eine Gaspumpstation, eine Bushaltestelle sowie ein Sammelstellplatz für Recycling-Container. Die Versorgungsanlage und die Bushaltestelle bleiben bestehen. Die Wertstoff-Container werden an einen anderen Standort versetzt.



*Dorfstraße in Richtung Norden.*



*Dorfstraße in Richtung Süden.*



*Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 5.*



*Bushaltestelle, Gasstation und Recycling-Container.*

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Entlang der Dorfstraße wird eine einreihige Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei soll entsprechend der Ortsrandlage die Bebauungsdichte begrenzt werden. Zusätzlich soll in Abgrenzung auch zu den weiter westlich liegenden Gewerbeflächen eine deutliche Grünzäsur geschaffen werden. Im westlichen Teil des Plangebiets werden daher umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Es handelt sich um Flächen, die als Hausgärten genutzt werden sollen und für eine Bebauung - auch für Nebenanlagen - nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll der für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt notwendige Ausgleich im Plangebiet erbracht werden. Dazu wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer breiten Landschaftshecke vorgesehen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, durch die aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur erhebliche Störungen der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus soll die vorhandene dörfliche Erschließungsstruktur nicht unangemessen ausgebaut werden, was den Ausschluss von Nutzungen mit einem

erhöhten Aufkommen von Besucher- und Lieferverkehren bedingt. Darüber hinaus soll die Anbindung der Grundstücke an die Dorfstraße auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Bei einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, ist im Geltungsbereich somit ein Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem städtebaulichen Umfeld zulässig. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 spiegelt die vorhandene Intensität der benachbarten Grundstücksnutzungen wider. Festgesetzte private Grünflächen dürfen nicht zur Berechnung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Damit soll in dem ansteigenden Gelände eine harmonische Staffelung der Gebäude erreicht werden. Ansonsten würden eventuell angelegte Kellergeschosse auf einzelnen Grundstücken das Siedlungsbild stören.

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der vorhandenen, überbaubaren Grundstücksfläche.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Dadurch lassen sich im Plangebiet die grundstücksbezogenen Höhenunterschiede ausgleichen. Diese Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Durch diese einschränkende Festsetzung wird gewährleistet, dass je Grundstück ein Höhenunterschied des anstehenden Geländes von insgesamt 1,50 m vom tiefsten bis zum höchsten Punkt ausgeglichen werden kann und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Es sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierdurch wird der Ortsrandlage Rechnung getragen.

### Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Die getroffene Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eben den genannten Bereich zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Dadurch wird ein großzügig gestalteter Raum geschaffen, in eine visuelle Verdichtung durch die angesprochenen baulichen Anlagen ausgeschlossen wird. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern sind die

Grundstückseigentümer dennoch ausreichend flexibel in der baulichen Ausgestaltung der Baugrundstücke. Die übermäßige Verdichtung und somit die Überformung eines Raumes erscheint der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Planungsinstrumentes hinreichend verständlich zu sein.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Nutzungsdichte entsprechend der vorhandenen, dörflichen Erschließungsstruktur in der Ortslage begrenzt werden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dachgestaltung. Diese umfasst im Sinne einer harmonischen Gestaltung auch die Ausformung von Dachaufbauten.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische meist rote oder rotbraune sowie graue Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude.

Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-50° auszubilden. Untergeordnete Dachflächen z.B. von Gauben und Giebeln können auch in einer abweichenden Dachneigung, jedoch nicht mit mehr als 48°, ausgebildet werden.

Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Stadt keine Vorgaben treffen, da im Umfeld des Plangebietes bereits ein breites Spektrum an Gestaltungsmerkmalen vorhanden ist. Angesichts der in der Ortslage schon vorhanden, vielfältig gestalteten Nebengebäude hat sich die Stadt entschieden, die Gestaltungsfestsetzungen auf die Hauptgebäude zu beschränken. Darüber hinaus ist eine "Orientierung an der Umgebung" eine ebenso undefinierte wie ungeeignete Festsetzung, da eine Umgebung künftig Veränderungen erfahren kann, dessen Auswirkung für eine gestalterische Orientierung nicht geeignet erscheinen.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Gauben mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Darüber hinaus dürfen Holzfassaden auch naturbelassen gestaltet werden. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig, da diese i.d.R. für eine sehr unharmonische Gestaltung der Fassaden bzw. der Fensteröffnungen sorgen und dadurch das Ortsbild stören. Darüber hinaus sind sie architektonisch als gestalterischer Missstand im Rahmen der Fassadengestaltung zu bezeichnen. Aus diesen Gründen werden sie ausgeschlossen.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flach aufliegend oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geeignete Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient auch die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewand-

ten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Ortslage Neu Degtow ist über die Bundesstraße B 105 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Dorfstraße erschlossen.

Die Dorfstraße im Bereich des Plangebietes ist als asphaltierte Fahrbahn ohne separaten Gehweg hergestellt. Im Zuge der Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Ausbau der anliegenden Dorfstraße vorgesehen. Der vorhandene Straßenstraßenraum lässt eine geringfügige Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Errichtung eines einseitigen Gehweges unter der Voraussetzung der Beseitigung der vorhandenen Baumreihe zu. Für die Baumreihe werden, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Ersatzpflanzungen entlang der neu gestalteten Dorfstraße vorgenommen. Weitere Pflanzungen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet, ebenfalls wieder als Baumreihe.

Die Fahrbahn wird auf 4,75 m verbreitert und entspricht somit dem Mindeststandard der RAST 06 sowie den Mindestanforderungen bezüglich der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge. Der Gehweg wird in einer Breite von 1,80 m zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf der westlichen Straßenseite angeordnet. Auch dies entspricht dem Mindeststandard. Der Ausbau entspricht dem dörflichen Charakter der Ortslage und dient insbesondere der Sicherheit des Verkehrs.

Haltestellen des ÖPNV liegen an der B 105 im Einmündungsbereich der Dorfstraße. Ebenfalls entlang der B 105 befindet sich ein Radweg. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass somit eine gute Anbindung der Ortslage an die Stadt Grevesmühlen besteht.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 beträgt rund 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (gerundet in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.845</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.415</b>
<b>Grünflächen davon</b>	
Hausgarten	2.870
Heckenpflanzung	4.650
Straßenbegleitgrün	370
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>	<b>45</b>
<b>Plangebiet -Gesamt</b>	<b>16.195</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Dorfstraße.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Dorfstraße erfolgen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Die Löschwasserversorgung des südlichen Bereichs des Plangebiets ist über den genannten Unterflurhydranten 173 südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/Std. Ein weiterer Hydrant (175) befindet sich an der Kreuzung Dorfstraße/B 105 im Bereich des Containerstandortes. Somit ist auch die Löschwasserversorgung des nördlichen Plangebietes gesichert. Dieser hat eine ausreichende Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/Std.. Dieser Hydrant wird in den Vertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung aus Hydranten aufgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010).

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde durch das Ingenieurbüro Palasis, Grundshagen, erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt

wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 6,00 m unter Geländeoberkannte einen ausreichenden Flurabstand auf. Es bestehen somit aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen eine Versickerung auf den Grundstücken.

#### Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

#### Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Dorfstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 41 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

### **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen tragen jeweils anteilig die heutigen Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

## 6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der B 105 als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirkt. Die Dorfstraße selbst ist Erschließungsstraße für die Anwohner. Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf dieser Straße ist gering, so dass hier von keiner Überschreitung der Richtwerte auszugehen ist. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, so dass hier keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist somit im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105 ein mind. 3 m hoher Wall errichtet werden muss. Mit der beschriebenen Maßnahme stellen sich für die Außenwohnbereiche Beurteilungspiegel von maximal 54 dB(A) ein. Der Tages-Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit eingehalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Teilfläche 1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhänger zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche 2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten.

Im Obergeschoss kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes liegt im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher, lärmabgewandter Richtung zu orientieren.

Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,es}$ (dB) <sup>1)</sup>	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind. Im nördlichen und südlichen Untersuchungsgebiet, in den Grenzbereichen zu den umliegenden Gewerbetrieben sind maximal tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend allgemeinem Wohngebiet (WA), sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Gewerbegebieten und großflächig im Plangeltungsbereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

## **7. Sonstiges**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.1 Allgemein**

Als Mittelzentrum ist die Stadt Grevesmühlen bestrebt, im Stadtgebiet Wohngebiete für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Damit sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Für den angestrebten Nutzungszweck sind momentan keine kurzfristig mobilisierbaren Flächenpotenziale vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind verfügbar und im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbauflächen vorgesehen. Daher soll für das Gebiet ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow östlich der Siedlungslage der Stadt Grevesmühlen. Es wird derzeit überwiegend durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt. Angrenzend an die Bundesstraße ist eine Bushaltestelle, eine Gasverteilerstation und eine Stellfläche für Recyclingcontainer innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Nördlich grenzt mit der Bundesstraße 105 eine wichtige Verkehrsachse an das Plangebiet an. Östlich ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Ackerflächen. Daran schließen sich im weiteren Umfeld auch gewerbliche und sonstige öffentliche Nutzungen wie eine Polizei und Feuerwehration an.

Das Gelände ist leicht wellig und in westliche Richtung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist rund 1,6 ha groß.

#### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung der schon bestehenden Wohnsiedlung, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Grevesmühlen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Grevesmühlen besitzt Anschluss an das regionale Straßennetz (Bundesstraße 105) und ebenso einen Anschluss an das großräumige Schienennetz.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusedwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

##### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum gibt es für das Plangebiet selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Grevesmühlen wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse im niederschlagbegünstigten Bereich dargestellt (Karte 7),
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9),
- Südöstlich von Grevesmühlen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 280) (Karte 11),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13),
- Südöstlich von Grevesmühlen sind Flächen als Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne dargestellt (Karte II). Für diese Flächen sind teilweise Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt (Karte III).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Neu Degtow sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

### **Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar-04.05.2009) vor. Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende Aussagen getroffen

Im Landschaftsplan werden als Biotoptypen für das hier betrachtete Plangebiet „Acker“ (AC) und „Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) dargestellt.

Zu Beeinträchtigungen bzw. Konflikten werden folgende Aussagen getroffen:

*„Mit den Ausweisungen der Bauflächen im Bereich Grevesmühlen Ost und Neu Degtow besteht die Gefahr des Zusammenwachsens der Ortslagen was sich negativ auf lokalklimatische Belange, den Artenaustausch und das Landschaftserleben auswirken würde. Die auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen diesen Flächen ist daher zwingend zu erhalten und möglichst zu vergrößern. Daher sollte überdacht werden, ob eine Verbreiterung der Grünzäsur zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten vorgenommen werden soll.“*

Als Maßnahme zur Vermeidung des beschriebenen Konfliktes wird folgende Empfehlung gegeben:

*- Grevesmühlen/Neu Degtow: Sicherung und Vergrößerung der Grünzäsur zwischen Grevesmühlen und Neu Degtow zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten.*

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünzäsur wird im Bebauungsplan durch Heckenstrukturen am westlichen Plangebietsrand dauerhaft gesichert und ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindert. Eine vollständige Grünzäsur von 60 m, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wie aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht angestrebt.

Die hier vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete sind mit mindestens 600 m Entfernung das FFH-Gebiet (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und mit 1000 m das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast- Maurine“.

Aufgrund der Entfernung zu den benannten Schutzgebieten sowie der Ausprägung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

**Tabelle 1:** fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet

#### 3.1 Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Es befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow und östlich der Stadt Grevesmühlen.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet ein mindestens 3 m hoher Wall errichtet werden muss.

Darüber hinaus liegt das Dachgeschoss des zukünftigen nördlichsten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher Richtung zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind.

Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 6 zu entnehmen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Es kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzes Mensch zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe aus Linden, welche einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll über die Dorfstraße erfolgen. Zur Klärung der Frage des Umganges mit den Bäumen wurde ein Baumsachverständiger hinzugezogen. Diese traf zusammenfassend bei einem Vor-Ort-Termin folgende Aussagen:

- Es ist von einem Wurzelballen von ca. 2,5 m auszugehen.
- Teilweise sind die Bäume als Zwiesel ausgebildet.
- Es handelt sich in nördlichen Abschnitt um Sommerlinden und im südlichen Abschnitt um Winterlinden.
- Eine Aufastung der Bäume zur Herstellung des notwendigen Lichtraumprofils ist nur erschwert möglich.
- Sommerlinden werden sehr groß und sind daher schwer mit der vorgesehenen Planung vereinbar.
- Die Winterlinden sind teilweise kleinkronig ausgebildet und nur erschwert aufastbar.

Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, die vorhandenen Bäume in die geplante Heckenpflanzung als Überhälter zu integrieren und die Baumreihe entlang der Dorfstraße zu ersetzen. Hier wird jedoch dann eine Art gewählt werden, die sich besser als Straßenbaum eignet. Die Variante der Umsetzung der Bäume stellt die planerische Vorzugsvariante dar und wurde bereits im Bau- sowie im Umweltausschuss vorgestellt und befürwortet. Da mit dem hier betrachteten Bebauungsplan gleichzeitig auch ein Ausbau der Dorfstraße vorgesehen ist, lassen sich neben der geringen Eignung der Bäume als Straßenbäume weitere Vorteile herausarbeiten. Die Vorzugsvariante besitzt folgende Vorteile:

- Die Böschung könnte neu geformt und so die Zuwegung der Grundstücke erheblich erleichtert werden.
- Es würden im südlichen Teil keine zusätzlichen Eingriffe in die Böschung notwendig (Abstützen mit Palisaden etc.)
- Der gewünschte Gehweg kann realisiert werden.
- Es kann eine zweckmäßige Parzellierung der Grundstücke vorgenommen werden.
- Die als Straßenbäume ungeeignete Bäume werden in die Hecke versetzt und bilden dort Überhälter.

Auf der Grundlage der Aussagen des Baumgutachter wurde parallel mit dem Vorentwurf ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht, in welchem die Umpflanzung der Bäume als Teil des Ausgleiches vorgeschlagen wurde. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darauf verwiesen, dass als Ausgleich dennoch die Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee im vollen Umfang gemäß Allenkompensationserlass notwendig ist. Überhälter in einer Hecke können nicht berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes und des gegenüber der Pflanzung von Baumschulware risikobehafteteren Anwacherfolges bei älteren Bäumen auf das Umpflanzung verzichtet.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen stark überformten Bereich. Es liegt an einer Bundesstraße mit starker Zerschneidungswirkung. Östlich grenzt der Siedlungsbereich von Neu Degtow mit Einzelhausbebauung an. Das Plangebiet selbst und der westlich angrenzende Bereich werden derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges von Neu Degtow. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

### **Brut- und Rastvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Die Baumreihe entlang der Dorfstraße soll in die geplante Heckenstruktur als Überhälter integriert werden. An gleicher Stelle an der Dorfstraße wird eine neue Baumreihe geschaffen.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist der benannte § 39 BNatSchG zu beachten.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten und Umpflanzarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

### **Säugetiere/Fledermäuse**

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

### **Reptilien**

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Fische**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Schmetterlinge**

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

### **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

## **Libellen**

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

## **Weichtiere**

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

## **Pflanzen**

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche angrenzend an den Siedlungsraum sowie der aktuellen Nutzung als Ackerfläche sind Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

## **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe. Diese unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V. Es erfolgt eine Umpflanzung dieser Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe an der Dorfstraße.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Ackerstreifen angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten

Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Durch die neu entstehenden Gartenbereiche und die geplanten Heckenstrukturen als Abgrenzung zur den Ackerflächen entstehen wiederum auch neue Lebensräume.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereichs und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Sande an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

#### Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Es sind Heckenstrukturen als Abgrenzung zu den Ackerflächen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

### **3.4 Schutzgut „Luft und Klima“**

Grevesmühlen befindet sich in einem Übergangsklima. Es sind sowohl atlantische als auch kontinentale Einflüsse vorhanden. Das Gebiet ist als niederschlagsbegünstigt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

Die Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ist dem maritim geprägte Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab.

#### Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

### **3.5 Schutzgut „Wasser“**

#### Grundwasser

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserressourcen werden als nutzbares Dargebot/ öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

#### Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Bewertung

Zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser innerhalb des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau PALASIS (Sitz in Grundshagen) durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Gegen eine Versickerung vor Ort bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### 3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

### 3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die Siedlungslage Neu Degtow und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 105 als Zerschneidungsachse. In westlicher Richtung schließt sich das Siedlungsgefüge von Grevesmühlen selbst an. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an den vorhandenen Siedlungsraum an und rundet die Ortslage Neu Degtow ab.

Das Gelände ist leicht hügelig und fällt in westliche Richtung ab. Im westlichen Anschluss an die Wohnbebauung sind Heckenstrukturen zur klaren Gliederung der Landschaft bzw. Abgrenzung vorgesehen.

Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ausgegangen.

### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bebauungsausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 41 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen bzw. die Ergänzung bestehende Bebauungsstrukturen zu ergänzen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Erschließung ist durch eine bestehende Straße gegeben.

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt. Am westlichen Rand des Plangebietes sollen Heckenstrukturen entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Areal voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Diese Planungsabsichten bestehen bereits längerfristig, denn die hier betrachteten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Planung will die Stadt Grevesmühlen der Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen. Es sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Für die angestrebte Nutzung sind momentan keine anderen kurzfristig mobilisierbaren Flächen verfügbar.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

(1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der *„Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“* des LUNG erstellt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der *„Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“* aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

### **5.2 Eingriffsbilanzierung**

#### Bestandsbeschreibung

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße 105 (OVB). Östlich grenzt Wohnbebauung (OER) an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Grundstück, welches eine Tierarztpraxis und ein Wohnhaus beherbergt.

Südlich grenzt die Straße Langer Steinschlag an, welche nur ab der Tierarztpraxis und weiter in östliche Richtung asphaltiert ist. Der Abschnitt der Straße entlang des Ackerstreifens ist unbefestigt (OVU). Westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet (ACS).

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Ackerfläche (ACS) genutzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand, angrenzend an die B 105, befindet sich eine Versorgungsstation der Stadtwerke sowie Recyclingcontainer (OSS). Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Dorfstraße (OVL). Entlang des Ackerrandes befindet sich eine Baumreihe aus Linden (BRG). Das Straßenniveau ist tiefer als der Acker. Die Bäume stehen an einer Böschung mit extensiv gepflegtem

Rasen (PEG). Das Gelände des Ackers ist leicht wellig in Richtung Grevesmühlen abfallend.

### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotoptyps eine Aufwertung.

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
<b>BRG</b>	2.6.1	Geschlossene Baumreihe	3	*
<b>ACS</b>	12.1.1	Sandacker	1	1
<b>PEG</b>	13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	1
<b>OER</b>	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet	-	-
<b>OVU</b>	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	-	-
<b>OVB</b>	14.7.6	Bundesstraße	-	-
<b>OSS</b>	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	-

**Tabelle 3:** Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

\*Die geschützten Einzelbäume bzw. die Baumreihe wird gesondert gemäß den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses bewertet.

Es werden keine höherwertigen Biotopbereiche überplant. Die Beeinträchtigung der Bäume wird gesondert betrachtet.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Versiegelung*

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) festgesetzt. Die geplanten Wohnbauflächen überplanen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Böschungsbereiche entlang der Dorfstraße. Diese wurden als „Artenreicher Zierrasen“ aufgenommen. Da beide Biotoptypen eine Wertigkeit von 1 besitzen wird in der nachfolgend dargestellten Berechnung keine Unterscheidung in einzelne Biotoptypen vorgenommen.

Für die Erschließung wird die vorhandene Dorfstraße genutzt. Es erfolgt eine Umsetzung bzw. Umpflanzung der vorhandenen Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe entlang der Dorfstraße.

Es wird festgesetzt, dass die Erschließung der privaten Grundstücke teilversiegelt zu erfolgen hat. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m festgesetzt.

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an besiedelte Strukturen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
WA	3080	1	0,5	0,75	3465
<b>Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF</b>					<b>3465</b>

**Tabelle 4:** Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

*Biotop- und Funktionsverlust*

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
WA (unversiegelt)	3765	1	-	0,75	2824
<b>Grünflächen</b>					
Hausgarten	2870	1	-	0,75	2153
Straßenbegleitgrün	370	1	-	0,75	278
<b>Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF</b>					<b>4976</b>

**Tabelle 5:** Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

*Minimierung*

Gleichzeitig entstehen innerhalb der unversiegelten Bereiche verschiedenartige Grün- bzw. Freifläche. Diese Grünflächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt und daher nach gleicher Methodik berechnet.

Die westlichen Grundstücksbereiche werden als Hausgärten festgesetzt. Bei den festgesetzten Hausgärten handelt es sich um z.T. recht großflächige Bereiche. Eine monotone Zierrasengestaltung ohne weitere Gliederung durch beispielsweise Bäume oder Sträucher wird für unwahrscheinlich gehalten. Bauliche Anlagen werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Daher wird hier auch ein etwa über dem üblichen Durchschnitt liegender Minimierungsfaktor von 0,7 angewandt.

Auch die unversiegelten Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden als Gärten gestaltet. Hier wird eine durchschnittliche Ausprägung und dementsprechender Minimierungsfaktor von 0,5 verwendet.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierungs- faktor (M)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad (KF)	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
Grünflächen auf WA	3765	0,5	-	0,75	1412
<b>Grünflächen</b>					
Hausgarten	2870	0,7	-	0,75	1507
Straßenbegleitgrün	370	0,5	-	0,75	139
<b>Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF</b>					<b>3057</b>

**Tabelle 6:** Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### *Wirkzonen*

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Innerhalb des planungsrelevanten Bereiches befinden sich keine höherwertigen Biotope. Somit entfällt eine Ausweisung von Wirkzonen.

### *Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung*

Versiegelung	3.465
Biotopverlust	4.976
Minimierung	-3.057
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>5.384 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

**Tabelle 7:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

## **5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes.

### KM1- Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso

mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Die Maßnahme einer Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Neu Degtow und Grevesmühlen ist bereits im Landschaftsplan dargestellt. Ein Zusammenwachsen der Ortslagen soll verhindert werden. Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird ein Teil dieser Grünzäsur nun verwirklicht. Die Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen.

Aufgrund des hohen Stellenwerts des Naturschutzes im heutigen Planungsrecht, ist es jedoch nicht mehr selbstverständlich, dass öffentliche Grünflächen bzw. Teilbereichen öffentlicher Grünflächen durch Jedermann betretbar sind. Selbstverständlich ist dies für Biotopflächen, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturschutz- und Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Gleichwohl haben diese Strukturen einen öffentlichen Nutzen (Mikroklima, Ortsbild, Landschaftsgestaltung, etc.). Die Fläche befindet sich zukünftig im öffentlichen Eigentum. Darüber hinaus ist die festgesetzte Grünfläche Bestandteil eines größeren Grünbereichs zwischen Neu Degtow und dem westlich liegenden Gewerbegebiet. Somit ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch Sicherungsmaßnahme für eine ggf. öffentliche Widmung des genannten Bereichs.

#### KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,4 verwendet.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient auch der visuellen Abgrenzung der Bundesstraße und befindet sich angrenzend an die Grünzäsur zwischen den Ortslagen.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 - Heckenpflanzung	3805	2	3	0,6	6849
KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls	845	2	2	0,4	676
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m<sup>2</sup>KFÄ</b>					<b>7525</b>

**Tabelle 8:** Zusammenstellung der Internen Kompensationsmaßnahmen

Mit der Schaffung einer Heckenpflanzung im westlichen Teil des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Eingriffe erreicht werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 2.141 m<sup>2</sup>KFÄ. Die-

ser Überschuss soll festgestellt und künftig anderen Maßnahmen als Ausgleich zur Verfügung stehen. Die Stadt sieht vor den Überschuss an Kompensationsäquivalenten (Ausgleichspunkten) stadintern zu verwalten und nutzen.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Die Grünfläche darf durch eine 5,0 m breite Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Spielgeräte sind von dieser Unzulässigkeit ausgeschlossen.

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breits von max. 5 m zulässig.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),  
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘)  
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)  
Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elegant‘)

Überhälter:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

40% Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*),  
10% Hundsrose (*Rosa canina*), 10% Haselnuss (*Corylus avellana*)

## Hinweise

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## 6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.41 der Stadt Grevesmühlen mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Grevesmühlen, den ..01.10.2018..



Der Bürgermeister