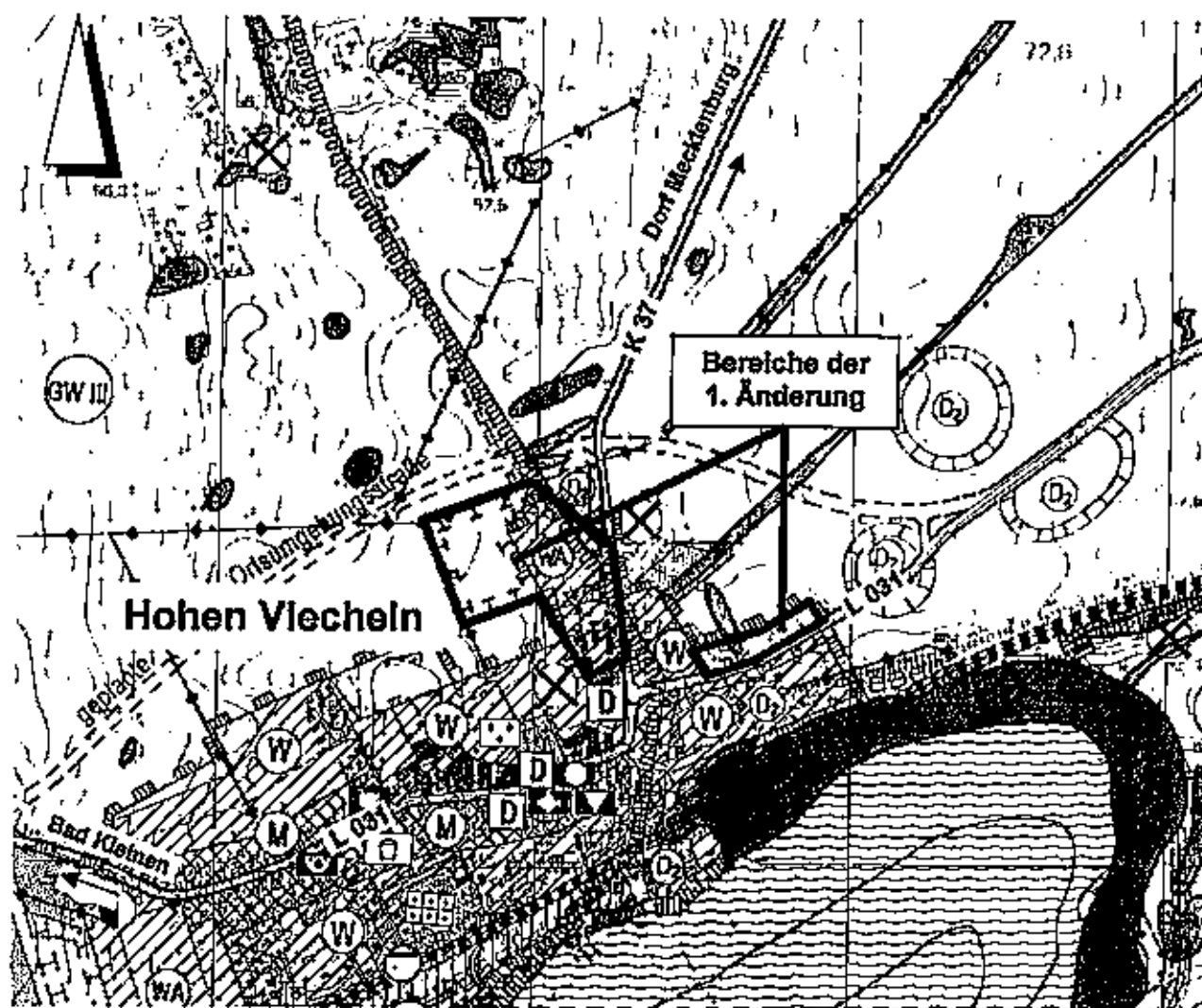


Begründung

zur 1. Änderung

des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Hohen Viecheln



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.10.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ für das Gebiet: Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstücke Nr. 75/1 und 75/3 in Ortsrandlage von Hohen Viecheln gefasst.

Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln war das B-Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2007 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Alle städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wurden innerhalb der Ortslagen bzw. in direkter Anlehnung an die vorhandene Bebauung vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Siedlungsentwicklung unter einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzieht und eine Zerstörung der Landschaft vermieden wird.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange hat die Gemeinde die bestehenden Wohnbauflächenausweisungen geprüft und sie durch Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße L 031- Ortsausgang Hohen Viecheln in Richtung Ventschow dem Eigenbedarf angepasst. Die reduzierte Fläche von ca. 8000 m² entspricht der Wohnbaufläche des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“. Die reduzierte Fläche wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 1. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen

ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet. An der westlichen Seite des Moidenitzer Weges befindet sich ein Einzelgrundstück mit einem größeren Zier- und Nutzgartenanteil. An der südlichen Seite schließt sich ein bereits realisiertes Baugebiet mit Einzelgrundstücken an.

Das Bauvorhaben bedingt Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhautes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses war zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden.

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

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

- Zur Abrundung des geplanten Wohnbaugebietes ist an der nördlichen Seite zwischen dem Wohngebiet und der Plangeietsgränze eine 1500 m² große Obstwiese zu initiieren
- entlang der Bauflächen und der genutzten Gartenflächen ist als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum eine 190 m lange 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen
- die innerhalb des Plangebietes befindliche Ackerfläche (16.550 m²) ist in eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche umzuwandeln
- zur Unterstützung der Biotopentwicklung sind als Nahrungs- und Bruthabitate innerhalb des Grünlandes 600 m² Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen

Mit den ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich innerhalb des Plangebietes naturnahe Lebensräume

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 08.04.2010 bis 10.05.2010) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 13.04.2010 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung am 20.09.2010 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (08.11.2010 – 10.12.2010) ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein. Die vorgebrachte Anregung wurde geprüft und berücksichtigt.

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

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 26.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Gegebene Anregungen und Hinweise wurden in der Gemeindevertretersitzung vom 28.02.2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweltige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Im Rahmen der Erfüllung der landesplanerischen Hinweise zum B-Plan Nr. 8 hat die Gemeinde die bestehenden Wohnbauflächenausweisungen geprüft und sie durch Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße L 031 – Ortsausgang Hohen Viecheln - in Richtung Ventschow dem Eigenbedarf angepasst. Die reduzierte Fläche von ca. 8000 m² entspricht der Wohnbaufläche des B-Planes Nr. 8 „Moidentiner Weg“ und sichert, dass sich das Gesamtwohnbaupotential im Gemeindegebiet durch den B-Plan nicht erhöht. Die reduzierte Fläche wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Hohen Viecheln, den 15.11.11




Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln

Teil I

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtesgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102)

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.10.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ für das Gebiet: Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstücke - Nr. 75/1 und 75/3 in Ortsrandlage von Hohen Viecheln gefasst.

Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln ist das B-Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2007 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Rahmen der Erfüllung der landesplanerischen Hinweisen zum B-Plan Nr.6 hat die Gemeinde die bestehenden Wohnbauflächenausweisungen geprüft und sie durch Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße L 031 – Ortsausgang Hohen Vlechern in Richtung Ventschow dem Eigenbedarf angepasst. Die reduzierte Fläche von ca. 8000 m² entspricht der Wohnbaufläche des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ und sichert, dass sich das Gesamtwohnbaupotential im Gemeindegebiet durch den B-Plan nicht erhöht. Die reduzierte Fläche wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Im Zuge des Verfahrens zum B-Plan-Nr. 6 „Moidentiner Weg“ wurde die Herauslösung der Bauflächen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“ und aus dem EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ beantragt. Die Herauslösung erfolgte mit Verordnung der Landrätin des Landkreises NWM vom 18.12.2008. Die geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Plan zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet.

Mit dem in der 1. Änderung des FNP als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes mit dem der Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht auch als Umweltbericht (Teil II der Begründung) für die 1. Änderung des FNP herangezogen werden (sh. Teil II der Begründung).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Landschaftsplanes, da die Planungen keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen, nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen und nicht für die Sicherung der Funktionssicherheit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

Teil II

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

1.0 Ziele des Umweltberichtes

1.1 Allgemeine Angaben

Das in diesem Umweltbericht zu betrachtende Plangebiet der Gemeinde Hohen Viecheln beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

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

Lage im Ortsbereich:

- . Nördliche Randzone der Ortslage, im Anschluss an den bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 4.

Angrenzende Funktionsbereiche:

- . Südlich des Gebietes schließt sich das Wohngebiet „Hohen Viecheln Nord“ an.
- . An der Ostseite befindet sich der Moidentiner Weg, der von der Fritz-Reuter-Straße (K 37) abbiegt.
- . Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Plangebietsgröße:

32.150 m²

Vorhandene Nutzungsform:

- . Einzelgrundstück mit Garten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 32.150 m ²
Größe des Eingriffsbereiches	ca. 10.460 m ²

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

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln

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

Berücksichtigung der Belange

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

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

Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg

Landesamt für Umwelt und Natur 2008

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

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

„Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

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

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

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

Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz „Natura 2000“

- An das Plangebiet schließt sich das Europäischen Vogelschutzgebiet SPA „Schweriner See“ Gebiets - Nr. DE 2238-401 an.
 - . Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.
 - . Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar. Alternativstandorte standen nicht zur Verfügung.

- *Mittelbare Auswirkungen auf die Schutzfunktionen des Gebietes sind nicht wahrscheinlich.*

Die Wohnbauflächen entstehen zwischen dem vorhandenen Einzelgrundstück und dem bereits realisierten Wohngebiet an der Südseite. Nach Norden und Westen, zur sich anschließenden freien Landschaft, ist als großräumige Pufferzone die Entwicklung eines Extensivgrünlandes geplant, wodurch grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Verbesserung der natürlichen Belange im Gebiet geschaffen werden.

Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

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

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

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

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

2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

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

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- BESTAND:**
- Durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägtes Gebiet.
 - Das ausgewiesene Plangebiet weist eine geringe Eignung für Erholungsbelaufe auf.
- PLANUNG:**
- Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.
- Keine Umweltauswirkungen*

Lärmbelastung

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

PLANUNG:

- Die geplante Entwicklungsform ist mit einer höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.
- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelastungen verbunden sind, die aber auf Grund der Nutzungsform als Wohngebiet als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.

Keine Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

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

Keine Umweltauswirkungen

Alliasten

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

Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

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

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND:

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegen naturferne Biotoptypen im Eingriffsbereich, die zu stark veränderten Standortverhältnissen führten.
- Ackerfluren im ausgewiesenen Vogelschutzgebiet werden als Rast- und Nahrungsflächen für durchziehende Großvögel genutzt. Die ausgewiesene Frequentierung wird als gering bis mittel angegeben.

(Siehe: Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern)

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume = Stufe 2
 Unzerschnittene landschaftliche Freiräume - Bewertung Funktionen = Stufe 3
Bewertungskriterium hinsichtlich Schutzstatus: Von mittlerer Bedeutung

PLANUNG:

- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
- Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen des bestehenden offenen Lebensraumes.

Neuversiegelung: 2.945 m²

- Durch die Erweiterung der Siedlungsstrukturen gehen Flächen der halboffenen

Feldflur verloren, die eine mittlere Bedeutung als Rest- und Nahrungsgebiet haben. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der spezifischen Ortsrandlage werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als erheblich eingeschätzt. *Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.*

Landschaftsbild:

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

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

Boden:

- BESTAND:** . Das Bodenpotential ist gekennzeichnet durch die grundwasserbestimmten Lehme der Endmoräne. Die Ackerwertzahlen bewegen sich zwischen 40 und 45. Stärker überprägter Naturboden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: *Von allgemeiner Bedeutung*
- PLANUNG:** . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, die sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt auswirken und als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung stehen. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.

Grundwasser

- BESTAND:** . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandene intensive Bewirtschaftungsformen. Bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungsformen mit z.T. hohen Nitratauswaschungsrisiko.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: *Von allgemeiner Bedeutung*
- PLANUNG:** - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen. Erhöhung der Versiegelungsgrades um 2.945 m².
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht auszuschließen.

Luft:

- BESTAND:** . Wenig beeinträchtigte Bereiche durch offene Landschaftsbereiche mit weiten Acker- und Wiesenflächen. Beeinträchtigungen entstehen durch die vorhandenen Straßentrassen im Umfeld des Plangebietes.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: *Von Bedeutung*
- PLANUNG:** - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen
Kultur und Sachgüter - Sind nicht bekannt

3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs-Ausgleichsermittlung

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

INGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG

Neuversiegelungen

Versiegelte Flächen Bestand =	300 m ²
Versiegelte Flächen Planung =	<u>3.245 m²</u>
Neuversiegelungen	<u>2.945 m²</u>

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

Funktionsverlust

Biotopebestand:	Lehmacker
Flächengröße:	5.830 m ²
Biotopebestand:	Festgesetzte Heckenpflanzung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4
Flächengröße:	118 lfm x 5 m = 590 m ²
Art des Konfliktes:	Funktionsverlust von Biotopflächen mit geringer und allgemeiner Bedeutung . Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V. . Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Biotopebestand	=	Zier- und Nutzgarten
		. kein Eingriff gem. § 14 LNatSchG M-V Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mittelbare Eingriffe

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

Wirkzone 2

Soll in der Feldmark, außerhalb des Plangebietes, 50-200 m vom Baugebiet	=	Soll	1.600 m ²
---	---	------	----------------------

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Kompensations- flächen- äquivalent m ²
Mittelbare Eingriffswirkungen in der WK 2, 50-200 m vom Plangebiet entfernt Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
1. Soll in der Feldmark	1.500	3	6	0,06	0,36	578,00
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf						578,00

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die direkten und mittelbaren Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt:
12.523,50 m²

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

- Zur Abrundung des geplanten Wohnbaugebietes ist an der nördliche Seite, zwischen dem Wohngebiet und der Plangebietsgrenze, eine Obstwiese zu initiieren.
Flächengröße: 1.500 m²
- Entlang der Bauflächen und der genutzten Gartenflächen ist als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen.
Breite der Hecke: 5 m
Länge: 190 lfm
- Die innerhalb des Plangebietes befindliche Ackerfläche ist in eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche umzuwandeln.
Flächengröße: 18.550 m²
Pflegermanagement: 1 x jährliche Mahd des Grünlandes ab Mitte September.
Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.
- Zur Unterstützung der Biotopentwicklung sind als Nahrungs- und Bruthabitate innerhalb des Grünlandes Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.
Flächengröße: 600 m²

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

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

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen.

In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die jeweilige landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlust durch die vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung zu entsprechen.

Kompensations- maßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
1. Naturnahe Oberriese	1500	2	2	0,7	1,4	2.100,00
3-reihige Hecke mit Überhältern	950	2	2	0,7	1,4	1.425,00
Pflanzung von Buschgruppen	800	2	2	1	2	1.200,0
Anlage einer naturnahen Wiese	8800	1	1	0,8	0,8	7.040,00
Anlage einer naturnahen Wiese	7750	1	1	0,7	0,7	5.425,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						17.190,00

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

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
12.523 m²	1.860 m²	17.190 m²

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

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

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

5.0 Technische Verfahren

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

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

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

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

7.0 Zusammenfassung

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

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

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

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

1. Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
 2. Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage, das als Nahrungsgebiet rastender Wasservogelarten wie folgt bewertet wird: „wenig bis unregelmäßig zur Nahrungssuche genutzte Agrargebiete“.
 3. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.
- . Eingriffsflächengröße: 10.480 m²

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

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

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen im direkten Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der nördlichen Ortsrandzone.

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

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.
Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

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

gebilligt durch Beschluss der GV am: 28.02.2011
ausgefertigt am: 15.11.11




Der Bürgermeister