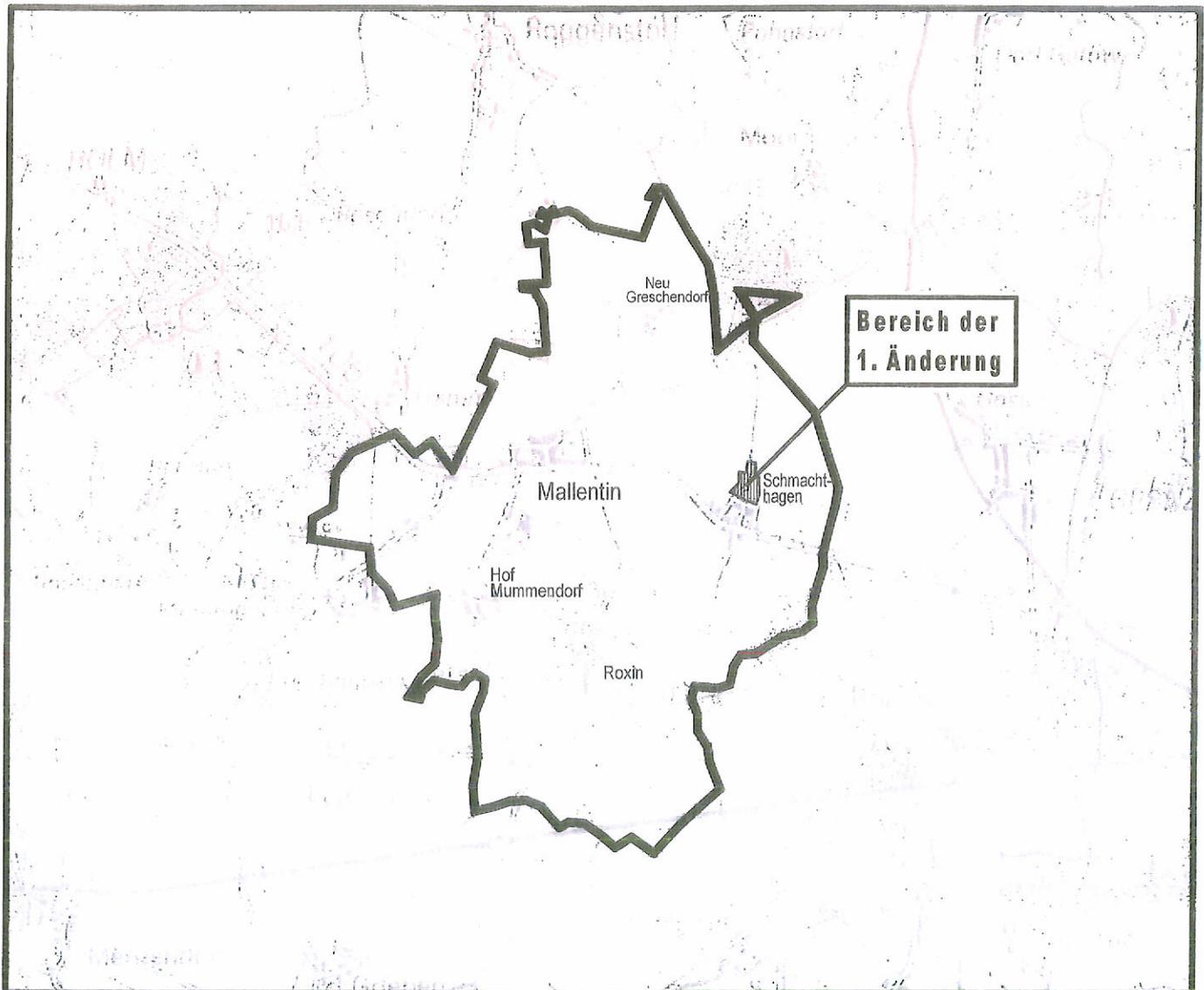


# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MALLENTIN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. September 2010

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**

## Begründung

### zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin

im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für den Bereich  
Ortmitte in Schmachthagen

---

I n h a l t s v e r z e i c h n i s		Seite
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>		
<b>1.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Bereich der 1. Änderung	3
1.3	Plangrundlage	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.6	Belange der Raumordnung und Landesplanung	5
<b>2.</b>	<b><u>Darstellung des Bestandes und der Planungsziele</u></b>	<b>6</b>
2.1	Bereich der 1. Änderung	6
2.2	Flächenbilanz	7
<b>3.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>8</b>
4.1	Wasserversorgung	8
4.2	Versorgung mit Energie	9
4.3	Fernmeldeversorgung	10
4.4	Feuerschutzeinrichtungen	10
4.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	11
4.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	12
4.7	Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Grevesmühlen	14
4.8	Abfallentsorgung	14
<b>5.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b><u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u></b>	<b>15</b>

## **Teil 2 Prüfung der Umweltbelange**

---

1.	<b><u>Anlass und Aufgabenstellung</u></b>	<b>18</b>
2.	<b><u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</u></b>	<b>20</b>
3.	<b><u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u></b>	<b>21</b>
4.	<b><u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u></b>	<b>21</b>
5.	<b><u>Bewertungsmethodik</u></b>	<b>22</b>
6.	<b><u>Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange</u></b>	<b>23</b>
7.	<b><u>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange</u></b>	<b>26</b>
8.	<b><u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt</u></b>	<b>27</b>
9.	<b><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></b>	<b>28</b>
10.	<b><u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u></b>	<b>28</b>
11.	<b><u>Zusätzliche Angaben</u></b>	<b>28</b>
11.1	Hinweise auf Kenntnislücken	28
11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	28
11.3	Zusammenfassung	29

## **Teil 3 Arbeitsvermerke**

---

1.	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>30</b>
----	-------------------------------	-----------

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Mallentin im Landkreis Nordwestmecklenburg verfügt über einen wirksam bekanntgemachten Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von 2006.

Die Ziele für den Ortsteil Schmachthagen haben sich im Vergleich zu ursprünglichen Planungsvorstellungen geändert. Der Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes am Standort von Schmachthagen ist nicht mehr gesichert. Sowohl physischer als auch moralischer Verschleiß am Standort führte mit Zusammenlegung von weiteren Betrieben dazu, dass der Standort in Schmachthagen von der Landwirtschaft aufgegeben wird. Deshalb ist auch die Darstellung von Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan für den mittleren und nördlichen Bereich in der Ortslage Schmachthagen nicht mehr als Planungsziel für die vorbereitende Bauleitplanung zu verfolgen.

Für den Bereich, der durch die Landwirtschaft aufgegeben wird und in dem landwirtschaftliche Anlagen nicht mehr vorhanden sind, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 mit dem Ziel zur Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgestellt.

Die Ziele wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bereits im Vorfeld vorabgestimmt.

Um das Entwicklungsgebot der Bauleitplanung zu berücksichtigen, werden die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird parallel den neuen Planungszielen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 angepasst. Für den Ortsteil Schmachthagen werden keine Gemischten Bauflächen mehr dargestellt. Es werden lediglich Wohnbauflächen sowie Allgemeine Wohngebiete für die Ortslage dargestellt.

#### **1.2 Bereich der 1. Änderung**

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin für den Teilbereich der Ortslage Schmachthagen befindet sich im Norden der Ortslage Schmachthagen. Nördlich der vom Gutshaus in Ost-West-Richtung verlaufenden Dorfstraße werden die Flächen überplant. Südlich sind bereits dem Wohnen dienende Flächen vorhanden. Nördlich, östlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Außenbereichsflächen werden nicht einbezogen. Es kommt lediglich zu einer Umwidmung von Flächen baulicher Nutzung mit einer neuen planungsrechtlichen Darstellung.

### **1.3 Plangrundlage**

Als Grundlage für die Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin dient der wirksam bekanntgemachte Flächennutzungsplan von 2006.

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sowohl in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch in der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

### **1.5 Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit der Darstellungen die Abgrenzung im bisher wirksamen Flächennutzungsplan und in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## 1.6 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Zur Darstellung der Belange der Raumordnung und Landesplanung werden Auszüge der Stellungnahme zum Vorentwurf, die durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung abgegeben wurde, genutzt:

„Das Gemeindegebiet von Mallentin wird im RROP als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ortslage Schmachthagen liegt an der überregionalen Straßenverbindung B 105 zwischen den Städten Dassow und Grevesmühlen. Mallentin hat im LROP und RROP keine besondere Funktionszuweisung.

Bis zum 31.12.2008 konnten in der Gemeinde Mallentin 711 Einwohner registriert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mallentin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischfläche dar. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der als Nutzung ausschließlich allgemeine Wohngebiete ausweist, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde Mallentin im Parallelverfahren betrieben.

Die Darstellung aller Gemischten Bauflächen soll in Wohnbauflächen geändert werden, um der dauerhaften Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes am Standort Schmachthagen Rechnung zu tragen und die Entwicklung von Wohnungsbau im Bereich der stillgelegten Hofstelle vorzubereiten.

Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeit am Standort Schmachthagen ist nicht beabsichtigt. Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, hervorgerufen durch die leerstehenden und ungenutzten Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da es sich bei den neu als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen um bereits erschlossene und größtenteils versiegelte Flächen handelt, steht die Planung im Einklang mit dem Ziel des RROP, den Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit möglichst gering zu halten (vgl. 5.1.1. (5) RROP). Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten, da sich die neuen Wohnbauflächen innerhalb der bebauten Ortslage befinden und der bisherige Siedlungsbereich nicht weiter ausgedehnt wird (vgl. 5.1.1. (6) RROP.“

Darüber hinaus werden die Zielsetzungen der Landesplanung und Raumordnung durch die Gemeinde Mallentin derart beachtet, dass die Realisierung der Abrundungssatzung in Schmachthagen zurückgestellt wird, weil die Neubebauung auf Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 besser für die Entwicklung der Gemeinde geeignet ist.

## **2. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele**

### **2.1 Bereich der 1. Änderung**

#### **Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Bisher sind im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt

- Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- Hauptverkehrswege,
- Wasserflächen.

Im Norden der Ortslage bzw. nördlich des Bereiches der 1. Änderung befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop:

<u>Biotop-Nr.</u>	<u>Biotopname</u>	<u>Gesetzesbegriff</u>	<u>Flächengröße</u>
07571	Hecke	Naturnahe Feldhecken	1694,50 m <sup>2</sup>
07568	Hecke	Naturnahe Feldhecken	1126,00 m <sup>2</sup>

#### **Darstellung der zukünftigen Flächennutzung**

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO,
- Hauptverkehrswege,
- Wasserflächen.

#### **Planungsziel**

Die Fläche, die gemäß den Zielen der in Aufstellung befindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen ist, wird auch als Allgemeines Wohngebiet in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist es, nach Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen der Landwirtschaft, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen, ohne umfangreichen Erschließungsaufwand, zu schaffen.

Da die Gesamtnutzung innerhalb des Gebietes und der Ortslage nunmehr im Wesentlichen eine Wohnnutzung ist, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 4 verfolgt. Es erfolgt die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich.

Für die übrigen Flächen im Norden der Ortslage Schmachthagen, die bereits im Bestand vorhanden sind, werden Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Ziele wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt. Dazu enthält der Bebauungsplan entsprechende Ausführungen und Begründungen. Es besteht das raumordnerische Erfordernis, zugunsten der baulichen Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes Flächen in anderen Bereichen von einer Bebauung auszunehmen. Zugunsten der baulichen Entwicklung im

Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde die Entwicklung der Abrundungssatzung Schmachthagen zurückgestellt.

Die Darstellung der Hauptverkehrswege erfolgt im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß tatsächlichem Bestand sowie entsprechend den Zielen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentün.

Für die Wasserflächen ergeben sich keine Änderungen.

Hinsichtlich der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope ergeben sich mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen Einflüsse als derzeit, da es lediglich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Nähere Betrachtungen werden daher nicht erforderlich. Die Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In der detaillierten und verbindlichen Planung sind der tatsächliche naturräumliche Bestand und die Auswirkung auf Biotope zu überprüfen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die dargestellten Bauflächen nur in Randbereichen betroffen sein können.

## 2.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt mehr Flächen, als im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 betrachtet werden.

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes geht von der Einbeziehung der nördlich davon gelegenen Flächen, die auch durch eine Wohnnutzung geprägt sind, aus. In der Gesamtheit stellt sich der Ort dann mit Wohnbauflächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten dar.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf eine Fläche von etwa 6 ha.

Bisherige Flächennutzung (In m <sup>2</sup> )		Zukünftige Flächennutzung gemäß 1. Änderung (In m <sup>2</sup> )	
Gemischte Bauflächen	54.844 m <sup>2</sup>	Wohnbauflächen	27.808 m <sup>2</sup>
		Allgemeine Wohngebiete	26.533 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	5.298 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsflächen	5.801 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	642 m <sup>2</sup>	Wasserflächen	642 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>60.784 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe</b>	<b>60.784 m<sup>2</sup></b>

## 3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches ist durch vorhandene Straßen und Wege, die dem ländlichen und dörflichen Erfordernis entsprechen, gesichert.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin befinden sich für die Bebauung vorgesehene Flächen gemäß Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und bereits bebauten Flächen.

Für die bereits bebauten Flächen sind die Belange der Ver- und Entsorgung im Rahmen des Bestandes geregelt.

Für die neu zu bebauenden Flächen werden Regelungen für die Ver- und Entsorgung auf der Ebene der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 getroffen. Diese Anforderungen an die Ver- und Entsorgung gelten auch für den innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neubebauung vorbereiteten Bereich. Deshalb werden die Belange aus dem Gliederungspunkt Ver- und Entsorgung, der für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 gilt, auch für die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin genutzt.

##### **4.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Mallentin wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist.

Innerhalb des Änderungsbereiches neu entstehende bauliche Anlagen werden an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Versorgung müssen neue Leitungssysteme einschließlich der entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden gemäß Satzung und Gebührensatzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser durch den ZVG auf die jeweiligen Baugrundstücke verlegt. In der Erschließungsvereinbarung kann Abweichendes vereinbart werden, um eine Kostenminderung für die Erschließung zu erreichen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitung muss in der Dorfstraße erfolgen. Der Umfang der Leistungen zur Wasserversorgung wird im Einzelnen mit den zuständigen Mitarbeitern des Zweckverbandes abgestimmt und im Vertrag zwischen Zweckverband und Bauherrn/ Grundstückseigentümer geregelt.

Alle Trinkwasserhausanschlüsse, die der Versorgung der auf dem Flurstück 128/15 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bis zu ihrem Abriss stehenden Gebäude dienen, wurden im Zuge der Abrissarbeiten von der Versorgungsleitung abgetrennt.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser werden vor Beginn der Bauarbeiten zwischen Bauherrn / Grundstückseigentümer und ZVG abgestimmt und vertraglich geregelt. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen liegt vor. Detaillierte Abstimmungen zu den Hausanschlüssen sind zwischen den Bauherrn mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu führen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des ZVG.

Die sich aus den Arbeiten im Plangebiet eventuell ergebenden Umverlegungen bzw. Änderungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den jeweiligen Bauherrn / Grundstückseigentümer zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind dazu Abstimmungen durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer mit dem ZVG erforderlich.

Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dergleichen vorgenommen wurden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu überreichen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW – Richtlinie GW 125.

#### **4.2 Versorgung mit Energie**

##### **Versorgung mit elektrische Energie**

Die Gemeinde Mallentin wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen.

Die vorgesehene Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches wird durch Leitungsneuverlegungen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen und damit kann die Versorgung gesichert werden.

Die Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

##### **Versorgung mit Gas**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG vorhanden.

#### **4.3 Fernmeldeversorgung**

Die Gemeinde Mallentin ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer zu unterrichten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich und damit kann die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes gesichert werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Durch die Deutsche Telekom AG wurden keine Hinweise zu Leitungsverläufen bekanntgegeben. Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer mit der Deutschen Telekom AG über Leitungsverläufe zu tätigen, so dass keine Beeinträchtigungen von Anlagen erfolgen können und aus betrieblichen Gründen jederzeit ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Die Einweisungen beziehen sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Es ist erforderlich, für die Deutsche Telekom AG, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

#### **4.4 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Mallentin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Mallentin sichergestellt. Innerhalb der Ortslage Schmachthagen werden neben der Entnahme aus dem Trinkwassernetz auch offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass über Sondervereinbarungen die Bereitstellung von Löschwasser geregelt werden kann.

Derzeit kann Löschwasser über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz über einen Hydranten vor dem Haus Dorfstraße 12 bereitgestellt werden. Der Hydrant ist in die Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem, die zwischen der Gemeinde und dem ZVG geschlossen wurde, aufgenommen worden. Über den genannten Hydranten können nur 41 m<sup>3</sup> pro Stunde bei einem Vordruck von 1,5 bar abgegeben werden, so dass der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für

einen Zeitraum von zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz nicht gesichert werden kann.

Als weitere Möglichkeiten sind deshalb zur Löschwassernutzung die vorhandenen Wasserfassungen in der Ortslage zu nutzen.

Durch die Stadt Grevesmühlen als Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land auch für die Gemeinde Mallentin wurde mitgeteilt, das im Ortsteil Schmachthagen für die Löschwasserversorgung der Dorf- und Löschwasserteich auf dem Flurstück 87/2 maßgeblich ist. Dieser Teich ist durch seine Fläche und Tiefe so bemessen, dass mehrere Feuerlöschpumpen gleichzeitig über mehrere Stunden Wasser zur Brandbekämpfung fördern können. Aus Sicht der Amtsverwaltung gibt es für diesen Teich vorläufig keinen Bedarf für eine Entschlammung, da die letzte gründliche Sanierung erst maximal acht Jahre zurückliegt. In unmittelbarer Nähe steht ein weiterer Teich für eine Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es über den oben genannten Hydranten einen weiteren Hydranten auf der südlichen Seite der B105. Mittels Schlauchbrücken oder einer Straßensperrung kann auch von dort zusätzlich Löschwasser gefördert werden.

Darüber hinaus verfügt die Feuerwehr Mallentin über ein Tanklöschfahrzeug mit 2.500l Wasser, die sofort nach Eintreffen an der Brandbekämpfungsstelle für den Einsatz zur Verfügung stehen, während die Löschwasserversorgung aus dem Teich oder den Hydranten aufgebaut wird.

Die Gemeinde geht damit davon aus, dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann.

#### **4.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Ortslage Schmachthagen ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Dies teilte der Zweckverband in seiner Stellungnahme mit.

Die geplanten baulichen Anlagen sind in das vorhandene Netz einzubinden.

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Erschließungsträger und Zweckverband Grevesmühlen. Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Erschließungsträger wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Über das Flurstück 128/15, mittig innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, verläuft in nordsüdlicher Richtung ein Schmutzwasserkanal PVC 150, der der Entsorgung der nördlich liegenden vorhandenen Bebauung dient. Dieser Kanal wird im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 innerhalb des Geh- und

Radweges, der in Nord-Süd-Richtung festgesetzt wird, berücksichtigt. Über diesen Kanal kann auch das Schmutzwasser der zukünftigen Bebauung entsorgt werden. Notwendig ist, diesen Kanal zu ergänzen und die erforderlichen Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser zu verlegen. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus den neu zu errichtenden Gebäuden ableiten zu können. Die Planung und Ausführung zum Bau dieser Anlagen bedarf konkreter Abstimmungen zwischen allen Beteiligten, die rechtzeitig zu führen sind.

Lage und Verlauf der Schmutzwasserleitungen wurde gemäß Bestandsplan des ZVG in der Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Maßstäbigkeit auf eine Darstellung verzichtet.

#### **4.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Für die vorhandene Bebauung im Ort Schmachthagen besteht und gilt die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG).

Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens und unter Berücksichtigung von Gutachten zu den Bodenverhältnissen wird festgelegt, dass das innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke anfallende Oberflächenwasser in die benachbarte Vorflut abzuleiten ist und die bestehende Versickerungssatzung keine Anwendung findet.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird der vorhandene Graben, das Gewässer II. Ordnung, 7/10/B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine, genutzt. Die Zuleitungen bis dahin werden entsprechend hergestellt und soweit dies erforderlich wird, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. entsprechende Baulasten gesichert. Damit kann die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen.

Die Herstellung der Zuleitung zur Vorflut (Gewässer Nr. 7/10/B1) stellt nach § 12 und § 13 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die unterirdische Leitung außerhalb des Straßenkörpers im Außenbereich verlegt werden soll. Die Genehmigung wird im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Sind bei der Herstellung der Zuleitung zur Vorflut nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Gehölzbestände betroffen, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ festzulegen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Lage der Vorflut wurde mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt. In der Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger wurde die Sicherung der Flächen für die Herstellung der Vorflut geregelt.

Insofern das Leitungssystem an den ZVG übertragen werden soll, sind dazu in der Erschließungsvereinbarung konkrete Festlegungen zu treffen. In die Abstimmungen zur Herstellung der Anlagen der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind der Wasser- und Bodenverband und der ZVG einzubeziehen. Die Planungen sind mit der untern Wasserbehörde abzustimmen. Mit den vorliegenden Bodengutachten wurde im Vorfeld der Nachweis erbracht, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden kann.

Der hydraulische Nachweis für das zu errichtende System sowie die Leitungstrasse bis zur Vorflut sind dem ZVG zwecks Zustimmung vorzulegen. Die Wasserrechtliche Erlaubnis ist ebenfalls zu beantragen und dem ZVG in Kopie auszuhändigen. Dies ist entsprechend vorgesehen.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nicht vorgesehen; werden jedoch solche Anlagen errichtet, sind diese auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Für die Nutzung Gewässer zweiter Ordnung zur Ableitung von Abwasser (Straßenentwässerung) ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht. Eine detaillierte Stellungnahme kann durch den Wasser- und Bodenverband bei Vorlage der hydraulischen Berechnungen und Einleitstellen erfolgen. Für Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Wasser- und Bodenverband darauf hingewiesen, dass

- eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind.

#### **Gewässerschutz**

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von wasserrechtlich zulassungsfreien baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Mit der Realisierung der Planung ist zu sichern, dass mögliche vorhandene Drainleitungen, Entwässerungssysteme und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser wird gesamtheitlich für das Gebiet betrachtet, so dass Auswirkungen auf den Bestand baulicher Anlagen ausgeschlossen werden können. Hier sind insbesondere die Nachbargrundstücke angesprochen.

#### **4.7 Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Grevesmühlen**

Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Belange der zeitlichen Folge, der Kostenregelung und der Sicherung von Baulasten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) abgestimmt.

Die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden, so der Hinweis des ZVG.

Danach ist u.a. gemäß Punkt 3.1 des DVGW-Arbeitsblattes – Planung – dem Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Lageplan M 1 : 500 vorzulegen, in den die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Der Pflanzplan ist dem ZVG zur Bestätigung vorzulegen. Dort, wo Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Leitungen vorgesehen sind, müssen geeignete Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Diese sind dem ZVG zwecks Zustimmung vorzulegen. Mit dem Lageplan sind dem ZVG auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (zum Beispiel Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

#### **4.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen. Am Ende des Moorer Weges ist die Sicherung einer Wendeanlage vorgesehen, die für Müllfahrzeuge geeignet ist.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

## **5. Immissionsschutz**

Die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Hinweise und Anregungen bestehen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin, Immissions- und Klimaschutz, hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass folgende Anlagen bekannt sind, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur genehmigt wurden bzw. angezeigt wurden:

- Landwirtschaftliche Milchproduktion Mallentin GmbH (Anlage zum Halten von Rindern, Güllelager).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlage Bestandsschutz genießen. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. Die genannte Anlage befindet sich südlich von Mallentin und in der Gemeinde sind keine Auswirkungen der Stallanlage auf den Ortsteil Schmachthagen bekannt. Deshalb werden auch keine weiteren Untersuchungen vorgenommen und als notwendig erachtet.

Die Zuständigkeit für die Rinderanlage (Agrargesellschaft Schmachthagen GmbH) ist gemäß § 4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung – ImSchZuStV) i.d.F. vom 04.07.2007 (GVOBl. M-V S. 250) an die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg übergegangen. In Schmachthagen besteht keine Rinderanlage mehr. Die Rinderanlage wurde bereits abgerissen und rückgebaut. Im Plangebiet sind nun Flächen für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Deshalb sind hier keine Belange mehr zu beachten.

## **6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für

Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### **Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Durch die Untere Abfallbehörde wurde mitgeteilt, dass für den Bereich der Änderung keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### **Munitionsfunde**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst (MBD), wurde mitgeteilt, dass für das Gelände keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Derzeit besteht kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Dennoch wird ein Hinweis in der Begründung berücksichtigt, um auf die erforderliche Vorgehensweise bei Auffinden von Kampfmitteln hinzuweisen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im

Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

#### **Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### **Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Änderungsbereiches keine Festpunkte vorhanden sind.

## **Teil 2 Prüfung der Umweltbelange**

---

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist Anlass und maßgeblicher Gegenstand der Planungsziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. In die 1. Änderung werden zusätzlich nördlich angrenzende Flächen einbezogen.

Die Flächen des gesamten Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan bisher als Gemischte Bauflächen dargestellt und werden künftig als Wohnbauflächen bzw. Allgemeines Wohngebietes dargestellt.

Die Flächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 liegen (der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist in der Übersichtskarte umgrenzt dargestellt) sind überwiegend durch Wohnen und teilweise durch nichtstörendes Gewerbe, das maximal auch in Mischgebieten zulässig wäre, geprägt. Deshalb kann für die derzeit bestehenden und auch verbleibenden Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, der auch mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet wird, dargestellt werden, dass sich keine Beeinträchtigungen von zu berücksichtigenden Umweltbelangen ergeben.

Für die Flächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 sind, kann die Darstellung zur Prüfung der Umweltbelange analog der Darlegungen in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 erfolgen. Auch hier ergeben sich keine Beeinträchtigungen von zu berücksichtigenden Umweltbelangen.



**2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 befindet sich innerhalb der Ortslage und umfasst den mittleren/zentralen Bereich der Ortslage Schmachthagen. Ursprünglich waren in diesem Bereich bauliche Anlagen der Landwirtschaft vorhanden. Unter Berücksichtigung des physischen und moralischen Verschleißes sind diese Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft und sonstige andere gewerbliche Zwecke nicht mehr geeignet. Deshalb ist der Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Damit wird der Verbrauch von bisher unbebauten Flächen außerhalb der Ortslage vermieden. Innerhalb des gesamtheitlichen Orts- und Gemeindekonzeptes wird der Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich nun Vorrang gegeben. Eine Verbindung der beiden bebauten Ortsbereiche von Schmachthagen soll durch eine Bebauung im inneren/mittleren Ortsbereich unter Berücksichtigung dorftypischer Grünstrukturen erfolgen. Die in Anspruch genommenen Flächen waren mit landwirtschaftlichen Anlagen und Ställen intensiv bebaut. Die übrigen Freiflächen waren zu ca. 70% überwiegend vegetationsfrei, wurden als Lagerflächen oder befestigte und unbefestigte Verkehrsflächen genutzt. Inzwischen wurde die Versiegelung von Flächen zurückgenommen. Hochbauten wurden abgerissen.

Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter Punkt 2. „Darstellung des Bestandes und der Planungsziele“ sowie die Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 mit einer Flächengröße von etwa 3 ha sind überwiegend für eine Neubebauung vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weitere rund 3,1 ha betrachtet, die im wesentlichen Bestandsflächen betrachten.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der ehemaligen und künftigen Flächennutzung für das Gebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 unterstreicht, dass künftig weniger Flächen vollversiegelt werden als bisher. Aus diesem Grund wird die geplante Bebauung nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) angesehen. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

	ehemalige Nutzung	Planung
Vollversiegelung, Gebäude	5.400 m <sup>2</sup>	*10.800 m <sup>2</sup>
Voll- und teilversiegelte Verkehrsflächen, vegetationslose Lagerflächen	18.000 m <sup>2</sup>	4.600 m <sup>2</sup>
gesamt	23.400 m <sup>2</sup>	15.400 m <sup>2</sup>

\*bei einer geplanten GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung von 50 %

Für übrige Flächen, die bereits bebaut sind, erübrigt sich eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bauleitplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung unter Gliederungspunkt 1.6 „Belange der Raumordnung und Landesplanung“ sowie in der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

Weiterhin sind nachfolgende Aussagen übergeordneter Planungen/ Belange im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten:

- Schutzgebiete gemäß NatSchAG M-V sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.
- Schutzobjekte (Hecken) gemäß § 20 NatSchAG M-V sind im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches vorhanden. Diese sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in der Umgebung des Änderungsbereiches nicht ausgewiesen.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich

erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4,
- örtliche Bestandserfassungen.

Bei der Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden die bestehenden anthropogenen Einflüsse im Planungsraum und in der näheren Umgebung berücksichtigt.

## 5. Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint.

Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

**6. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Es handelt sich um anthropogen geprägte, ehemals stark versiegelte Flächen in der Ortslage. Ein Abriss der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen wurde vorgenommen. <b>mittlere</b> Bedeutung für die Erholungs- und Wohnfunktionen.	Die Wiederbebauung führt zu einer Vervollständigung der Struktur des Ortes. Es ergibt sich eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation. Die Entfernung zur B 105 wird als ausreichend eingeschätzt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	Siehe a1) <b>überwiegend geringe</b> Bedeutung. Am Rand des nördlichen Änderungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Hecken mit <b>mittlerer</b> Bedeutung.	Die Wiederbebauung von ehemals versiegelten und bebauten Flächen; wird nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Naturschutzausführungsgesetz angesehen. Auf die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet. Die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes berühren keine besonders geschützter Arten. Somit werden die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht tangiert. Die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Hecken sind von den veränderten Darstellungen im Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche wird zu Wohnbauflächen bzw. Allgemeinem Wohngebiet) nicht betroffen. <b>unerhebliche</b> Beeinträchtigungen.
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	Siehe a1) <b>geringe Bedeutung.</b> Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Umgebung als Tanklager wurden Sondierungen und chemische Untersuchungen vorgenommen. *Ergänzungen zu a5-a6) siehe unter dieser Tabelle.	Siehe a2-a4) Überplanung ehemals intensiv versiegelten Flächen. Somit wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen. Der Bereich mit der Verdachtsfläche des Vorkommens von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) wird als öffentliche Grünfläche in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. <b>unerhebliche</b> Beeinträchtigungen

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallert

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich	Siehe a1)	Siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	nicht betroffen	-	-
e) Vermeid. von Emis- sionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Siehe a1)	Siehe a1)
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions- schutzrechts	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umwelt- schutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

**\*Ergänzung zu a5-a6) Boden, Wasser:**

Durch die Heiden Labor GmbH wurden im März 2010 Sondierungen und chemische Untersuchungen zur Prüfung auf Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 durchgeführt. In der Beurteilung wird zusammenfassend dargestellt:

„Gemäß der Übersichtskarte „Trinkwasserschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV vom 24.01.2005 liegt das Untersuchungsgebiet außerhalb der dort festgelegten Trinkwasserschutzzonen.

Insgesamt wurden 7 Proben chemisch, d.h. die Belastung quantitativ bestimmt. Die Einstufung der quantitativ untersuchten Proben in Bodenklassen gemäß LAGA von 2004 lautet wie folgt: ...“

Hier erfolgt eine zusammengefasste Darstellung aufgrund der Ergebnisse im Gutachten:

- Eine Probe wurde mit einer Belastung von 550 mg/kgTM der Klasse Z1 (Belastung bis maximal 600 mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)),
- drei Proben wurden der Klasse Z0\* (Belastung bis maximal 400 mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)),
- die übrigen drei Proben wurden der Klasse Z0 (Belastung bis maximal 100mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)) zugeordnet.

“... Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist bis auf weiteres davon auszugehen, dass eine geringe Belastung durch MKW, aus der vorherigen Nutzung des Gebietes als Tankanlage im Bereich der Sondierung C ...“ -im Bereich der Sondierung C wurde eine Probe mit einer Belastung von 550 mg/kgTM festgestellt- ....nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung des Grundwasserleiters ist, aufgrund der ausreichenden Schutzwirkung der Überdeckung aus schwach wasserdurchlässigen Boden (Geschiebemergel, kf ≤ 10-8 m/s) in der Mächtigkeit > 6 m, nicht gegeben. Aus diesem Grund sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.“

Für den Bereich der bereits bebauten Flächen kann auf eine weitergehende Sachdarstellung verzichtet werden. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich für diese Bereiche nicht.

## **7. Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt).

Zu Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes für die relevanten Artengruppen und dabei für besonders geschützte Arten unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopausstattung gewertet.

Nur im südlichen Bereich des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und auf den bereits bebauten Grundstücken im

Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind einige wenige Siedlungsgehölze vorhanden. Hier könnten häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes vorkommen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes und ist anthropogen stark überformt. Daher nimmt der Vorhabenstandort potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen ein. Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Ausweichen der potentiell vorkommenden Brutvögel von Flächen im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 auf angrenzende Biotop möglich; die sich innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden. Mit den geplanten Grün- und Freiflächen werden künftig mehr Möglichkeiten für Brutvögel als jetzt zur Verfügung stehen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden somit voraussichtlich nicht tangiert.

**8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Da die Bebauung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet wird, werden keine Festlegungen zu Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen auf die Umwelt erforderlich. Es kommt zu einer Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen. Die Bebauung führt zu einer geringeren Versiegelung als sie ursprünglich vor Entsiegelung vorhanden war. Unabhängig von dieser Vorgehensweise werden Begrünungsmaßnahmen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen empfohlen. Für Bepflanzungen sind im öffentlichen Bereich und zur Einfriedung von Grundstücken zum öffentlichen Bereich hin vorzugsweise heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Herstellung der Zuleitung zur Vorflut (Gewässer Nr. 7/10/B1) stellt nach § 12 und § 13 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die unterirdische Leitung außerhalb des Straßenkörpers im Außenbereich verlegt werden soll. Die Genehmigung wird im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Sind bei der Herstellung der Zuleitung zur Vorflut nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Gehölzbestände betroffen, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ festzulegen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**9. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen gewesen, dass der bauliche Bestand erhalten bleibt und somit stärkere Versiegelungen verbleiben und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

**10. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

**11. Zusätzliche Angaben**

**11.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. In Auswertung dieser Standortfaktoren für das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und die im Änderungsbereich enthaltenen Flächen und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens würden sich auch durch genauere Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostizieren lassen.

**11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### 11.3 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Flächen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und nördlich angrenzende bereits bebaute Flächen beinhaltet, mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Durch das Vorhaben finden zwar Bodenversiegelungen statt. Es werden jedoch Flächen in Anspruch genommen, die ohne Absicht das Vorhaben durchzuführen weiterhin mit landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden und Flächenversiegelungen versehen gewesen wären. Es wird ein anthropogen vorgeprägter Raum genutzt, was dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden entspricht.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten.

Auch für die im Bestand genutzten Flächen außerhalb des Bereiches des der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 sind erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu erwarten.

Somit kann im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange festgestellt werden, dass im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin keine erheblichen Umweltbelange zu erwarten sind.

**Teil 3 Arbeitsvermerke**

**1. Arbeitsvermerke**

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin bezieht sich ausschließlich auf den Bereich in Schmachthagen. Übrige Inhalte des Planes und der Begründung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin bestehen weiterhin fort.

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mallentin wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. September 2010

Mallentin, den 27. JAN. 2011

*S. Wigger*  
Wigger  
Bürgermeisterin  
der Gemeinde Mallentin



Aufgestellt für die Gemeinde Mallentin  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)