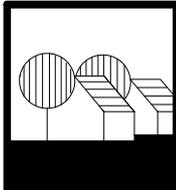
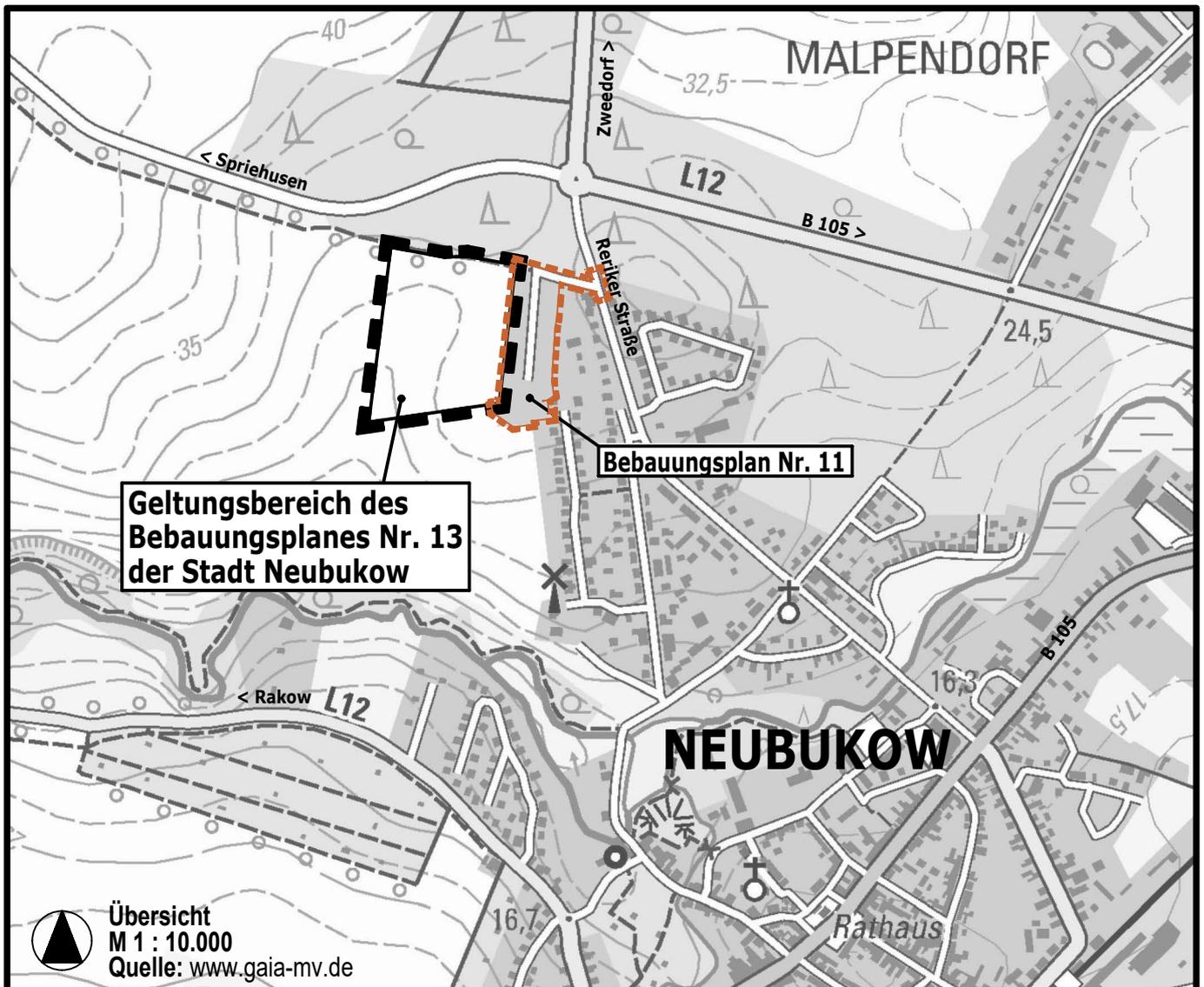


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT NEUBUKOW

"AM HELLBACHTAL"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 07. Dezember 2021

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	6
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	6
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	6
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.3 Plangrundlage	7
1.4 Planverfahren	7
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
2.3 Bevölkerungsentwicklung	11
2.4 Flächennutzungsplan	11
2.5 Landschaftsplan	12
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	13
3.1 Städtebaulicher Bestand	13
3.2 Naturräumlicher Bestand	13
3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	13
3.5 Technische Infrastruktur	14
3.5.1 Verkehrsinfrastruktur	14
3.5.2 Ver- und Entsorgung	14
3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	15
4. Inhalt des Bebauungsplanes	15
4.1 Städtebauliches Konzept	15
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1 Grundflächenzahl	18
5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	19
5.2.3 Höhenlage	20

5.2.4	Zahl der Vollgeschosse	21
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	22
5.3.1	Bauweise	22
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	22
5.3.3	Stellung baulicher Anlagen	22
5.3.4	Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	23
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	25
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	26
5.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	26
6.	Örtliche Bauvorschriften	27
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
6.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	29
7.	Grünordnerische Festsetzungen	30
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
7.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
8.	Verkehrliche Erschließung	31
9.	Ver- und Entsorgung	32
10.	Flächenbilanz	35
11.	Nachrichtliche Übernahmen	35
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
11.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	35
11.3	Waldabstand	36
12.	Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter	36
12.1	Bodenschutz	36
12.2	Munitionsfunde	37
12.3	Gewässerschutz	37
12.4	Artenschutzrechtliche Belange	37
12.5	Externe Ausgleich	38
12.6	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	38
12.7	Hinweise zu Versorgungsleitungen	39
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
13.1	Städtebauliche Auswirkungen	39
13.2	Verkehrliche Auswirkungen	39
13.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	39
13.4	Auswirkungen auf die Umwelt	40
13.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	40
13.6	Kosten	41

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	42
1.	Einleitung	42
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	42
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	42
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	43
4.1	Fachgesetze	43
4.2	Fachpläne	45
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	46
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	47
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	48
6.2	Bewertungsmethodik	49
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	50
6.3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	50
6.3.2	Schutzgut Fläche	52
6.3.3	Schutzgut Boden	52
6.3.4	Schutzgut Wasser	53
6.3.5	Schutzgut Luft und Klima	53
6.3.6	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	54
6.3.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	55
6.3.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	55
6.3.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	55
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	56
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	56
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	58
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	59
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	61
6.5.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	62
6.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	63
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	63
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	64
6.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
6.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	64
6.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	66
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	66

6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	66
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	66
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	66
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	67
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	67
6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	67
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	67
6.6	Aussagen zum Artenschutz	67
6.7	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	68
6.7.1	Gesetzliche Grundlagen	68
6.7.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	69
6.7.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	72
6.7.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	77
6.7.5	Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)	80
6.7.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	80
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	81
7.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	81
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	82
7.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	82
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	82
9.	Zusätzliche Angaben	83
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	83
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	83
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	85
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	86
TEIL 3	Ausfertigung	87
1.	Beschluss über die Begründung	87
2.	Arbeitsvermerke	87
TEIL 4	Anlagen	88
Anlage 1:	Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	88

Anlage 2: Lage auf dem Luftbild	88
---------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage des Plangebietes ohne Maßstab	7
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung)	12
Abb. 3: Städtebauliches Konzept	16
Abb. 4: LSG „Hellbachtal“ (grün-mittel), gesetzlich geschützte Gehölzbiotope (grün-hell), gesetzlich geschützte Gewässerbiotope (blau)	47
Abb. 5: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquelle	71

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	54
Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	72
Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	72
Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	73
Tab. 5: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	74
Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	75
Tab. 7: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	75
Tab. 8: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	75
Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	76
Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff	77
Tab. 11: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	78
Tab. 12: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ	80

TEIL 1 **Städtebaulicher Teil**

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Neubukow beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im nördlichen Bereich des Stadtgebietes am Spriehusener Landweg fortzuführen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Neubukow und stellt eine Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Fläche ist eine Außenbereichsfläche in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund ihrer relativen Nähe zum Stadtzentrum und der Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes aus städtebaulicher Sicht gut für eine Wohnbebauung geeignet ist.

Der Bebauungsplan wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung vorzubereiten und für die Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung die Grundlagen zu schaffen. Die Inanspruchnahme der Fläche für die Landwirtschaft wird mit der Anforderung von Flächen für die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion im Grundzentrum und der ansonsten fehlenden Flächenverfügbarkeit begründet.

Derzeit verfügt die Stadt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte und für eine Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Diese Nachfrage konnte mit den zur Verfügung gestellten Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow nicht gedeckt werden. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und ist aus Sicht der Stadt Neubukow geeignet für die Bereitstellung von Flächen für die Eigenversorgung der Stadt mit Wohnbaugrundstücken. Auf der Fläche kann von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens ausgegangen werden, da die Stadt Neubukow die Flächen zur Realisierung der Planung erworben hat. Die Flächenverfügbarkeit ist somit gegeben. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft. Das bestehende Siedlungsgefüge wird durch ergänzende Flächen für den neuen Wohnstandort erweitert.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Neubukow und außerhalb des Stadtzentrums. Es besteht eine gute fußläufige und radverkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Wirtschaftsweg nach Spriehusen mit angrenzendem Wald,
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen.

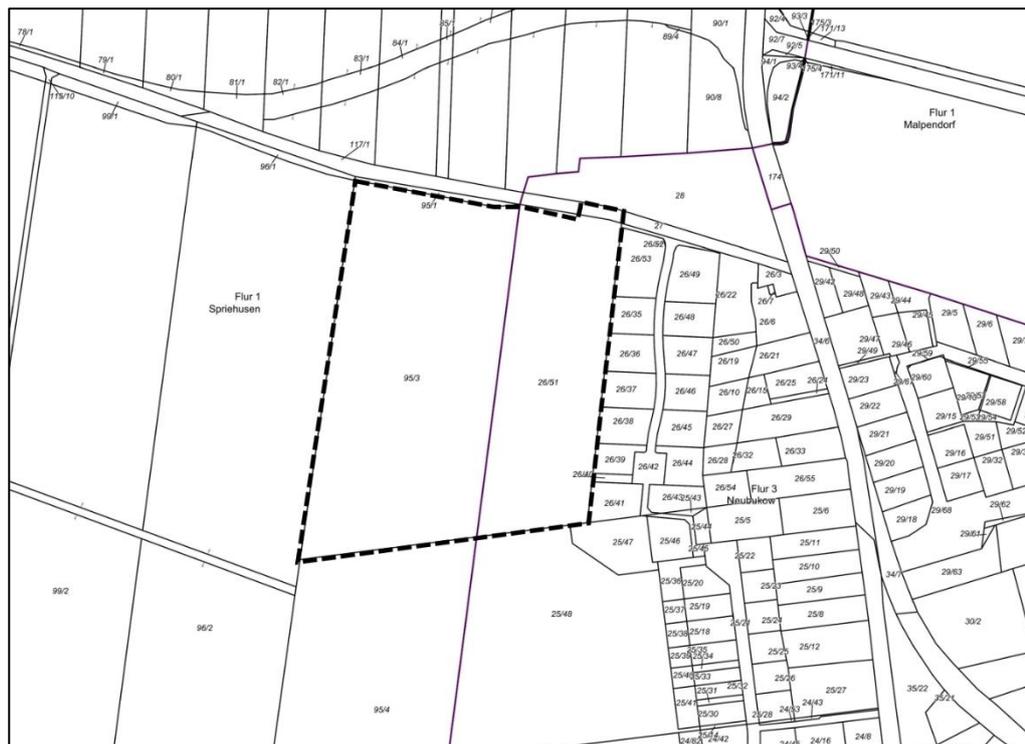


Abb. 1: Lage des Plangebietes ohne Maßstab
Quelle: ©Geobasis-DE/M-V 2021

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 4,52 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 26/51 und teilweise das Flurstück 27 der Gemarkung Neubukow Flur 3 sowie das Flurstück 95/3 der Gemarkung Spriehusen, Flur 1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow dient der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau vom 20.02.2020 ergänzt 22.09.2021 im Höhensystem DHHN 2016 und dem Lagebezug ETRS 89.

1.4 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 26.01.2021 gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadt Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow in der Zeit vom

23.02.2021 bis zum 23.03.2021 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurde der gemeindenachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine dem Vorhaben entgegenstehenden Belange vorgebracht.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Beteiligung aus dem Vorentwurf ergänzt.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend dem Stand des Planverfahrens.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Textliche Festsetzungen (Teil-B) zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Neubukow gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Das LEP M-V Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Die Stadt Neubukow ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V). Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Demnach übernehmen zentrale Orte eine Bündelungsfunktion und dienen als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise gemäß LEP Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Stadt Neubukow ist als Zentraler Ort mit dem festgelegten Nahbereich Alt Bukow, Am Salzhaff, Biendorf, Carinerland und Kirch Mulsow eingeordnet.

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das LEP Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)** legt die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock in der Grundkarte der räumlichen Ordnung fest. Die Stadt Neubukow befindet sich außerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich in westlicher Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und wird nördlich durch den Spriehusener Landweg begrenzt. Der Standort erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte sowie einer nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Festlegung der Grundzentren erfolgt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)**). Die Stadt Neubukow ist im RREP MM/R als Grundzentrum mit Nahbereich dargestellt und wird dem

Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet. Entsprechend LEP M-V Programmsatz 3.2.(8) sollen Grundzentren als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.

Gemäß dem Programmsatz 4.1 (1) (G) des RREP MM/R 2011 soll die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) **(Z)**).

Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden (Programmsatz 4.1 (1) (G)).

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Neubukow innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus einen Tourismusedwicklungsraum (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (4) **(G)**) und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft 3.1.4 (1) **(G)** sowie ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1 (2) **(G)** dar.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die Stadt Neubukow hat die Belange der Raumordnung und Landesplanung mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf dieser Ebene wurde eine Alternativenprüfung zur Standortwahl und Flächeninanspruchnahme durchgeführt. Bei den in der Stadt Neubukow vorhandenen Innenentwicklungspotentialen handelt es sich um Flächen mit Restriktion, begründet durch Altlasten oder ungünstige Baugrundverhältnisse sowie um Flächen mit fehlender Flächenverfügbarkeit. Die Stadt Neubukow hat mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung vorhandener Baulücken vorgenommen. An der bestehenden Situation hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt nichts von wesentlicher Bedeutung verändert. Neue Sachverhalte ergeben sich nicht. Die Stadt Neubukow verweist auf ihre ursprüngliche Überprüfung von Potentialen. Es gibt noch weniger Baulücken. Derzeit werden Baumaßnahmen in der Wismarschen Straße und am Kröpeliner Tor durchgeführt bzw. wurden realisiert, so dass hier die Zahl der Baulücken noch geringer wurde. Um- und Ausbauten in der vorhandenen Substanz erfolgen stets. In Auswertung der Überprüfung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und der Baulücken sieht es die Stadt Neubukow weiterhin als erforderlich an, einen weiteren Wohnungsstandort für die mittelfristige Bedarfsabdeckung der Bevölkerung auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird der bedarfs- und nachfrageorientierten Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen. Es wird wie im Flächennutzungsplan dargestellt auf eine abschnittsweise Realisierung abgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist bereits vollständig realisiert, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 13 der nächste Abschnitt für eine Realisierung vorbereitet wird. Ziel ist es, mit dieser Planung sowohl Bedarfe im individuellen

Eigenheimbau als auch in Teilbereichen im Mietwohnungsbau abzudecken. Es besteht weiterhin große Nachfrage an der Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Innerhalb des Plangebietes sollen nach Möglichkeit auch barrierefreie und altersgerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Wohnungen sind in der Stadt Neubukow sehr nachgefragt.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Grundzentren. Neben der Sicherung des Eigenbedarfs ist für die Stärkung des Grundzentrums Neubukow eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung zu beachten. Grundzentren sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik gerecht werden. Es gilt den Wohnstandort Neubukow zu stärken und einem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Im Ergebnis der Prüfung und unter Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist der Bebauungsplan Nr. 13 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.¹

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Neubukow hatte bis zum Jahr 2015 einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2015 ist eine Stabilisierung mit einer leicht positiven Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. In der Bevölkerungsprognose bis 2030 für die Stadt Neubukow² wird lediglich ein Bevölkerungsverlust von 0,9 % prognostiziert. Der Stadt Neubukow wird in der Prognose ein positiver Wanderungssaldo mit leicht steigender Tendenz unterstellt. Die ist bisher auch zutreffend.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock wird zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neubukow folgende Aussage getroffen:

31.12.2018 – 3.918 Einwohner

31.12.2019 – 3.952 Einwohner.

Somit ist ein Bevölkerungszuwachs von 34 Einwohnern (+ 0,9 %) darstellbar.

Für das Jahr 2020 wurde auf die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neubukow zurückgegriffen. Mit Stand vom 31.12.2020 lebten in der Stadt Neubukow 3.956 Einwohner. Damit ist nur ein marginaler Zuwachs jedoch kein Einwohnerverlust zu verzeichnen.

Der geplante Wohnbauentwicklung der Stadt Neubukow kann aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der Funktion als Grundzentrum und zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen gefolgt werden.³

2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Neubukow hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neubukow aufgestellt. Hierbei wurde eine umfassende Variantenuntersuchung durchgeführt. Die Entwicklungsziele wurden bestätigt. Die Stadt Neubukow verfügt mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes über eine Plangrundlage, die geeignet ist, die

¹ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.03.2021

² Quelle: Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017

³ Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.03.2021

Wohnbauflächenentwicklung der Stadt in den kommenden Jahren zu steuern und zu ordnen. Ziel ist es, den Wohnstandort Neubukow insgesamt zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 13 ist in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

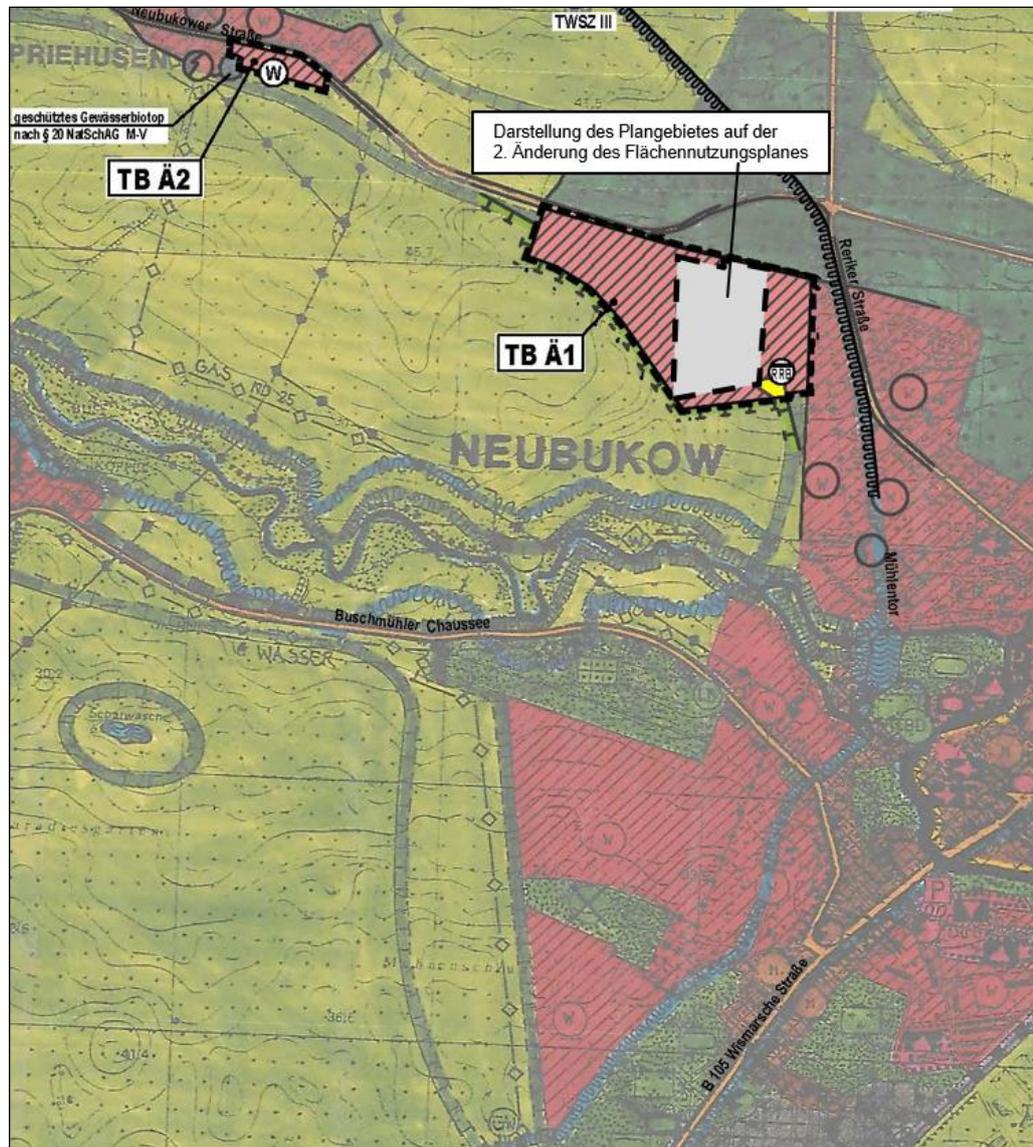


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung)

2.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt in der Stadt Neubukow nicht vor.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Am Alten Spriehusener Landweg“ der Stadt Neubukow.

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

3.1 Städtebaulicher Bestand

Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neubukow und grenzt östlich an die z.T. schon bebauten Grundstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 an. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 4,52 ha und ist unbebaut. Die Flächen im Plangebiet werden bis auf den nördlich gelegenen Spriehusener Landweg ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind Restriktionen hinsichtlich des zu berücksichtigenden Waldabstandes der nördlich angrenzenden Waldflächen zu beachten.

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich wird das Plangebiet von dem befestigten Wirtschaftsweg nach Spriehusen (Spriehusener Landweg) begrenzt. Daran schließen sich Waldflächen an. Westlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich an das Plangebiet grenzen die Wohnbaugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 11 und die vorhandene Wohnbebauung in der Reriker Straße an.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst vorwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Nördlich des Plangebietes befindet sich der asphaltierte Spriehusener Landweg. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt so dass die Strukturvielfalt und Biodiversität insgesamt gering sind. Nördlich an den Spriehusener Landweg außerhalb des Plangebietes grenzen Waldflächen an.

Die ausführliche Bestandbeschreibung und die Auswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Die ausführliche Darstellung zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten ist dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen.

3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten

Topographie

Das Plangebiet stellt sich als „Mulde“ dar und fällt im westlichen Teil von Nordwest nach Südost zunächst ab und steigt dann in östliche Richtung wieder an. Das Plangebiet fällt ebenso von Nordost nach Südwest bis zum tiefsten Punkt, der für das Versickerungsbecken vorgesehen ist, ab. Die natürlichen Höhen des Geländes liegen zwischen 26 m und 30 m über DHHN 2016. Damit sind Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbunden. Im Bereich der geplanten Versickerungsfläche fallen die Höhen bis 24,50 m über DHHN 2016 in südwestliche Richtung ab. Das natürliche Gefälle wirkt sich günstig auf die Entwässerung des Plangebietes aus.

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist unversiegelt. Der geotechnische Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) (Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, 12.11.2018) weist unter dem Mutterboden aus organischen

schluffigen Fein- und Mittelsand Geschiebeböden aus sandigen bis stark sandigen Schluff bis Ton auf. Die Geschiebeböden sind mit Sandbändern und Sandlinsen durchzogen. Im Plangebiet treten jahreszeitlich bedingt schwankende Grundwasserstände auf. Schichtenwasserstände sind möglich. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden schwach wasserdurchlässigen Böden nicht wirksam erfolgen.

Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind.⁴

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V mit, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.⁵

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet über die Haltestelle in der Reriker Straße bedient.

Die Grundstücke des Plangebietes werden über neu zu errichtende Straßen in das bestehende Erschließungssystem eingebunden.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im angrenzenden Bereich (Spriehusener Landweg, Reriker Straße, Straße an der Windmühle) bereits grundsätzlich vorhanden.

⁴ Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.03.2021.

⁵ Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.03.2021.

Im geotechnischen Untersuchungsbericht wurde der Boden nur als bedingt versickerungsfähig bewertet. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen ist ein oberirdisches Versickerungsbecken im südwestlichen Bereich des Plangebiet vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird verfahrensbegleitend erstellt und fortgeschrieben.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung darzustellen.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der e.dis Netz GmbH ermöglicht werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien ermöglicht werden.

3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neubukow.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Neubukow beabsichtigt einen Wohnstandort für den individuellen Eigenheimbau und in Teilbereichen für den Mietwohnungsbau zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept orientiert sich maßgeblich an der Weiterführung der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 11. Hierbei sind unterschiedliche Grundstücksgrößen und damit verbunden eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten geplant. Die Weiterführung der zweigeschossigen Bebauung gegenüber dem angrenzenden Wald sowie die Ausbildung einer prägenden Raumkante wird beibehalten. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit das Segment des Mietwohnungsbaus zu bedienen.

Das städtebauliche Konzept für den Vorentwurf wurde im Ergebnis von Variantendiskussionen entwickelt. Die maßgeblichen Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in der Ausbildung der verkehrlichen Erschließung mit einer Verkehrsanbindung über den Bebauungsplan Nr. 11 oder als Ringstraße ohne eine Verkehrsanbindung über den Bebauungsplan Nr. 11. Dabei wird dann lediglich ein Havarieweg und eine radverkehrliche und fußläufige Anbindung vorgesehen. Im Ergebnis der Variantendiskussion wurde die Variante der Ringstraße ohne eine Verkehrsanbindung an den Bebauungsplan Nr. 11 favorisiert und weiterentwickelt. Die Berücksichtigung einer Anbindung an Flächen für den mittel- und langfristigen Bedarf wurde zusätzlich berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über öffentliche Verkehrsflächen als Ringstraße erfolgen. Über einen Havarieweg der ebenso für die fußläufige und radverkehrliche Anbindung ausgebildet wird, wird die Verbindung zum Bebauungsplan Nr. 11 hergestellt. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den bereits hergestellten Spriehusener Landweg, der bis zur Einmündung in das Plangebiet erweitert wird.

Die Stellplätze sollen auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Zur Förderung der E-Mobilität könnten hier Parkplätze mit Elektroladesäulen vorgesehen werden.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept
(Planungsbüro Mahnel Oktober 2021) ohne Maßstab

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sollen in privatem Eigentum verbleiben. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen ist nicht vorgesehen. Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baufläche als Abgrenzung des Plangebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Zur Begrünung des Plangebietes sind Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1.1

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Begründung:

Entsprechend den dargestellten Planungszielen unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung soll für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dieses wird in 6 Teilgebiete (WA 1 - WA 6) gegliedert. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß ihrer Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen, so dass außer der Wohnnutzung in einem gewissen Umfang auch andere Nutzungen zulässig sind. In städtebaulicher Hinsicht sind weitere Nutzungen neben dem Wohnen ausdrücklich erwünscht. Unter diesen Gesichtspunkten wurde davon abgesehen, ein reines Wohngebiet festzusetzen. Es wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen allgemein zulässig sind. Hierbei sollen solche Nutzungen zulässig sein, die sich nach ihrem Störpotenzial der Wohnnutzung unterordnen.

Textliche Festsetzung 1.1.2

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Begründung:

Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen auch vorrangig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden wie auch Ferienwohnungen durch einen ständig wechselnden Personenkreis genutzt und das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist geeignet, Störungen in dem Gebiet zu verursachen. Auch von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können Störungen der Wohnnutzungen ausgehen, die unerwünschte nachbarschaftliche Konflikte

erzeugen können. Flächen für gewerbliche Ansiedlungen sind an anderen Standorten in der Stadt Neubukow vorbereitet und können genutzt werden. Anlagen für Verwaltungen sind eher büroähnliche Nutzungen oder Einrichtungen, die mit Publikumsverkehr verbunden sind. Hierfür ist das Plangebiet aufgrund seiner Ortsrandlage nicht geeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich in die städtebauliche Struktur des Wohnstandortes nicht ein. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Stadt Neubukow besser geeignete Standorte zur Verfügung. Negative städtebauliche Folgen sind durch den Ausschluss nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung 1.1.2

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und W6 gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.

Begründung:

Es besteht in der Stadt Neubukow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung im Bereich der Dauerwohnnutzung. Ein Nutzungsmix aus Dauerwohnnutzung und dem zeitweiligen Wohnen zu Erholungszwecken und Ferienwohnen steht den Planungszielen entgegen. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die zulässigen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße bestimmt werden.

5.2.1 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung 2.1

Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

Begründung

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl in dem allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,3 festgesetzt und unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Orientierungswerte für die Obergrenze um 0,1. Mit dieser Festsetzung wird die ortstypische Umgebungsbebauung berücksichtigt und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können zudem durch die Begrenzung der Versiegelung vermieden werden

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen, nicht jedoch durch die Hauptanlagen, um bis zu 50% überschritten werden. Dies umfasst Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Für diese Anlagen ist im Plangeltungsbereich eine GRZ bis zu 0,45 zulässig.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung 2.2

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Textliche Festsetzung 2.2.1

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,50 m gemäß Nutzungsschablone über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2.2

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches). Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2.3

Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, und die Zahl der Vollgeschosse wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein kann nicht gewährleistet werden, dass gegenüber der Umgebungsbebauung unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen werden können. Somit trifft die Stadt Neubukow ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Bei Zeltdächern ist die Firsthöhe der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches). Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der

Hauptgebäude zu nehmen. Die Festsetzungen orientieren sich an dem unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan Nr. 13 stellt die Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar, so dass die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern somit beibehalten werden. Parallel zum Spriehusener Landweg ist bedingt durch die Größe der Baugrundstücke eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen und in den daran angrenzenden Baugrundstücken ist nur eine eingeschossige Bebauung möglich.

Zusätzlich wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) durch textliche Festsetzung geregelt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

Prinzipiskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden



5.2.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 außer Baugrundstück Nr. 21 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 35 bis Nr. 42 gilt:

Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).

Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Textliche Festsetzung 3.2

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in dem Teilgebiet WA6 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 26 bis Nr. 34 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden. Für die Eckgrundstücke Nr. 26 und Nr. 29 ist die nördlich angrenzende Erschließungsstraße maßgebend.

Textliche Festsetzung 3.3

Als unterer Bezugspunkt für das Baugrundstück Nr. 21 im Teilgebiet WA3 gilt der in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Textliche Festsetzung 3.4

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

Begründung:

Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes hat hinreichend bestimmt zu erfolgen. Aufgrund des bewegten Geländes wurden für Grundstücke die in Bezug auf die Erschließungsstraße ansteigen ein anderer unterer Bezugspunkt (Festsetzung 3.1) gewählt als für Grundstücke die in Bezug auf die Erschließungsstraße abfallen. Für diese Grundstücke wurden die Gradientenhöhen als unterer Bezugspunkt festgesetzt (Festsetzung 3.2). Der untere Bezugspunkt ergibt sich dabei durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen zeichnerisch festgesetzten relevanten Höhenbezugspunkte gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist.

Für die Baugrundstücke, die in Bezug auf die Erschließungsstraße ansteigen, wurde der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen gewählt. Es wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche gewählt. Die Höhen im Plangebiet sind in einem engmaschigeren Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken.

Mit der Festsetzung des unteren Bezugspunktes ist nicht ausgeschlossen, dass der untere Bezugspunkt sich auch unterhalb der zukünftigen Fahrbahnhöhe befinden kann (z. B. am Anliegerweg) und somit Gebäude auch unterhalb der Rückstauenebene liegen können, sofern keine Anhebung des Geländes bis auf Straßenniveau erfolgt. Der ermittelte Bezugspunkt vor der Geländeanhebung bleibt bestehen.

Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind zweigeschossige Gebäude zu errichten. Die städtebauliche Situation entlang des Spriehusener Landweges soll als Abgrenzung der Bebauung zum Wald weitergeführt werden und es soll gewährleistet werden, dass keine wesentlich unterschiedlich hohen Gebäude entstehen können. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt. In diesen Bereichen besteht insbesondere die Möglichkeit der Realisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den Teilgebieten WA 3 bis WA 6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit sollen zum Übergang in die freie Landschaft keine überdimensionierten Baukörper entstehen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht auch überwiegend der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt somit das Ortsbild.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

5.3.1 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine Festsetzung zur Bauweise getroffen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird in den Teilgebiete WA1 bis WA6 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude der Hauptnutzung mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Als zulässige Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der zulässigen Hausform darf maximal 50,0 m betragen.

Diese Festsetzungen tragen dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine kleinteilige Wohnbebauung zu sichern. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden können. Damit werden gleichzeitig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Innerhalb der festgesetzten, durch Baugrenzen bestimmten Flächen, können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

Grundsätzlich verlaufen die festgesetzten Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand von 3,00 m zu den untergeordneten Verkehrsflächen (Anliegerweg, Havarieweg und Zufahrtsweg zum Versickerungsbecken).

Innerhalb des Plangebietes wurde in den nördlichen Teilgebieten WA1 und WA2 durch die Festsetzung der Baugrenzen der nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erforderliche Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt.

Textliche Festsetzung 5

Im Plangeltungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

Ist eine Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Stadt Neubukow möchte hier eine abweichende Regelung von der Geringfügigkeit des Überschreitens treffen und trifft diesbezüglich eine nach Art und Umfang bestimmte ausnahmsweise zulässige Überschreitung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit berücksichtigt den gesetzlichen Waldabstand dahingehend, dass hier die Überschreitung innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nicht zulässig ist.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung

entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde mit dem Entwurf hinsichtlich der Ost-West-Ausrichtung der Firste der Hauptbaukörper zugunsten einer verbesserten städtebaulich-räumlichen Situation optimiert. Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept vorgegeben werden. Dabei wird berücksichtigt, dass bei einer konsequenten Giebelständigkeit der Hauptgebäude die Besonnung und Durchlüftung der vorhandenen bebauten Grundstücke berücksichtigt wird. Durchblicke bleiben weiter erhalten. Es wird somit Einfluss auf das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes genommen.

5.3.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO, 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7.1

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

Textliche Festsetzung 7.2

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

Textliche Festsetzung 7.3

Im Teilgebiet WA1 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, erst in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Begründung

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Als Vorgartenbereich wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie definiert. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und

soll nicht durch bauliche Anlagen gestört und optisch beeinträchtigt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan diese einschränkenden Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Ausnahmen wurden gesondert geregelt.

Die Festsetzung berücksichtigt gleichwohl die Freihaltung der Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ und der zugehörigen Baugrenze. Eine Bebauung dieser Bereiche würde den Anliegerweg optisch einengen und bei einer zulässigen beidseitigen Bebauung können diese baulichen Anlagen eine Tunnelwirkung entfalten. Diese Wirkung geht in diesen Bereichen von Stellplätzen nicht aus, so dass diese zugelassen werden können.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wurden zusätzlich Regelungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist, getroffen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien zulässig. Hier wird dem städtebaulichen Grundprinzip der Freihaltung der Vorgartenbereiche zur positiven Gestaltung des Ortsbildes gefolgt.

Im Teilgebiet WA1 sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einem Abstand von 7,00m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Festsetzung berücksichtigt neben dem städtebaulich gewollten Ordnungsprinzip den ohnehin von Bebauung freizuhaltenden Wurzelschutzbereich (Kronentraufe+1,50 m) der am Plangebietsrand vorhandenen Bäume.

In diesem Zusammenhang wird entlang der Planstraße A und des weiterführenden Spriehusener Landweges ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Regelung des ruhenden Verkehrs in direkter Angrenzung an die nördlich gelegen öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken ist nicht Zielsetzung der Stadt Neubukow.

Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bedürfen innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung 8.1

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf vier Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

Begründung:

In den festgesetzten Teilgebieten WA1 und WA2 ist aufgrund der Grundstücksgröße und der Zweigeschossigkeit der Einzelhäuser die Möglichkeit der Realisierung von Mietwohnungen gegeben. Zur Erreichung des Planungsziels, Flächen für die Bereitstellung von Mietwohnungen vorzusehen, wird die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal vier Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

Textliche Festsetzung 8.2

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

Begründung:

In den Teilgebieten mit einer kleineren Grundstücksgröße sollen entsprechend den Planungszielen der Stadt Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen ist geeignet den Charakter des Wohngebietes in den Teilgebieten WA3 bis WA6 für den individuellen Eigenheimbau dauerhaft zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange werden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Die Erschließung ist ringförmig angelegt, so dass keine Wendemöglichkeiten erforderlich werden. Für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten wird eine verkehrliche Anbindemöglichkeit am westlichen Plangebietsrand mit berücksichtigt.

In Auswertung der Abstimmung zwischen dem technischen Planer und der zuständigen unteren Verkehrsbehörde wird der Stellungnahme der Behörde gefolgt. Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Stadt Neubukow geht davon aus, dass die mit der Behörde und dem technischen Planer abgestimmten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen eine funktionierende Ausführungsplanung ermöglichen wird. Nach Realisierung des Bebauungsplanes ist die Integration des Wohngebietes in die bestehende „Zone 30“ vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Teilgebiet WA4 wurde für die Erschließung von zwei rückwärtigen Baugrundstücken eine private Verkehrsfläche als Anliegerweg festgesetzt. Der notwendige Müllbehälteraufstellplatz wird an der Planstraße B vorgesehen und unterliegt einer temporären Nutzung am Entsorgungstag. Ansonsten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Darüber hinaus ist ein Zufahrtsweg zur Entsorgungsfläche und ein Havarieweg als Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Hierbei handelt es sich jeweils um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang des Spiehusener Landweges werden für die Teilgebiete WA1 und WA2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das städtebauliche Ziel besteht in der Erschließung der Wohngrundstücke über die geplante Ringstraße. Der Spiehusener Landweg soll als vorhandener Wirtschaftsweg bestehen bleiben nicht ausgebaut werden. Somit kann der vorhandene Baumbestand am nördlichen Plangebietsrand unbeeinträchtigt erhalten werden.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grundlage für die Festsetzung der Entsorgungsfläche im südwestlichen Plangebiet bildet das Entwässerungskonzept welches verfahrensbegleitend fortgeschrieben wird. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung einer Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“. Gemäß der im Vorfeld vorgenommenen Baugrunduntersuchungen ist hier eine Versickerung möglich. Die Fläche wird ausreichend groß dimensioniert, so dass das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Den Anforderungen des Gesetzgebers an die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser in der belebten Bodenzone wird somit Rechnung getragen.

Innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist das Anlegen einer 3,50 m breiten teilversiegelten Umfahrt zulässig. Diese dient der sachgerechten Bewirtschaftung der Fläche durch den Zweckverband „Kühlung“. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Abwasserpumpwerks zugelassen werden. Der zukünftige Standort eines Abwasserpumpwerks ist so zu wählen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden geplanten Wohnbebauung kommt.

5.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Festsetzung 10.1

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

Festsetzung 10.2

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig.

Festsetzung 10.3

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:

- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhenlage gehen vom natürlichen Gelände und von den Gradientenhöhen der geplanten Straßen aus. Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Sofern Höhenunterschiede von mehr als 0,75 m auszugleichen sind, ist das Gelände zu terrassieren. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Böschungskegel dürfen außerhalb der Aufschüttungsfläche liegen. Die Mindesttiefe des Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V ist einzuhalten.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Lageplan im Schnitt und in den Ansichten und mit Anschluss des Nachbargrundstückes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit zur Gestaltung des Ortsbildes gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften in einem Bebauungsplan zu erlassen. Die Stadt Neubukow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Im Bebauungsplan werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Anforderungen nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen und zu Einfriedungen sowie Abfallbehältern festgesetzt.

6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Dächer

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 6 sind matt engobierte Dachdeckungsmaterialien (nicht reflektierend) zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht.

Begründung:

In diesem Wohngebiet sollen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung und an die erst kürzlich entstandene Bebauung die bisher in den Eigenheimgebieten vorherrschenden Steildächer zulässig sein. Eine Regelung zu den Gauben wurde dahingehend getroffen, um überdimensionierte Gauben und das Ortsbild störende Gauben zu unterbinden.

Der Ausschluss von reflektierenden Dachdeckungsmaterialien soll die Blendwirkung minimieren und zu einer Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beitragen.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassenüberdachungen sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Außenwände

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern und den Ausschluss der Verwendung von hochglänzenden Baustoffen und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk beschränkt. Es handelt hierbei um untypische und das Ortsbild beeinträchtigende Materialien.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

Begründung:

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

6.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfallbehälter

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und somit sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze 0,80 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird. Einfriedungen als Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind offene Zäune oder Hecken, auch in Verbindung mit Zäunen zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten, um die Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Die in der Pflanzliste aufgeführten Sträucher dienen als Empfehlung

zur Auswahl geeigneter heimischer Arten. Koniferen sind als Einfriedung nicht zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

Zielsetzung dieser Regelung sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu unterbinden. Stein- und Schottergärten beeinflussen das Siedlungsklima und die Bodenfunktionen im negativen Sinne. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt sich beeinträchtigend auf die ökologischen Funktionen insbesondere bei Starkregenereignissen und bei langanhaltender Hitze im Sommer innerhalb des Plangebietes aus.

Textliche Festsetzung 1.1.2 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die geplante Umfahrt für die Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist auf einer Breite von 3,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

Textliche Festsetzung 1.1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die geplante Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist unversiegelt herzustellen.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es wird festgesetzt, dass die Umfahrt des Versickerungsbeckens auf einer Gesamtbreite von maximal 3,50 m, sowie die Zufahrt zur Versickerungsfläche jeweils mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind, um einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen. Bei der Umfahrt und Zufahrt handelt es sich um einen Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung des Versickerungsbeckens.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung 2.1

Die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind

ausschließlich heimische standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

*Bäume 1. Ordnung: Ahorn (Acer platanoides,)
Stiel-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata'),
Winter-Linde (Tilia cordata).*

*Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'),
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus 'Schloss
Tiefurt'), Mehlbeere (Sorbus aria).*

Festsetzung 2.2

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der westlichen Plangebietsgrenze im Teilgebiet WA 3 eine mindestens 1,50 m breite und 2,00 m hohe Strauchhecke und an der südlichen Plangebietsgrenze im Teilgebiet WA 6 eine mindestens 1,50 m breite und 2,00 m hohe Strauchhecke aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Tore und Durchgänge in den Hecken und dazugehörigen Zäunen sind unzulässig.

*Sträucher: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Hasel (Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Hecken-Rose (Rosa corymbifera),
Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).*

Begründung:

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Abschirmung zu angrenzenden Nutzungen wurden Anpflanzflächen festgesetzt. Um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen, wurden die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Neubukow ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Reriker Straße und den Alten Spriehusener Landweg, Der Alte Spriehusener Landweg wurde bereits zur Erschließung des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 11 entsprechend ausgebaut und soll nunmehr bis zum Einbindebereich des Bebauungsplanes Nr. 13 verlängert werden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße B, die als Ringstraße ohne Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Der Ausbauquerschnitt der Ringstraße ist mit 7,25 m vorgesehen, so dass der Begegnungsverkehr gewährleistet und die Anordnung eines einseitigen straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen

werden kann. Im Bereich der Einbindung des Plangebietes in den Spriehusener Landweg ist ein beidseitiger Gehweg beabsichtigt, Die Markierung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Fahrbahn kann erfolgen.

Der Stichweg im Teilgebiet WA4 wird als privater Anliegerweg mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Für die Erschließung von zwei rückwärtigen Baugrundstücken ist eine Wendemöglichkeit nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen die verkehrsregelnden Maßnahmen mit der unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Die Entwurfsplanung ist dem SG Verkehr zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ungefähr 500 m östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle in der Reriker Straße. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linien 105 (Neubukow - Ostseebad Rerik - Meschendorf) und 108 (Bad Doberan – Kröpelin - Neubukow). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neubukow.

Fußläufige Erschließung/ Radverkehr

Der Verbindungsweg zum Bebauungsplan Nr. 11 wird als Havariweg in einer Breite von 6,00 m ausgebildet. Dieser dient gleichzeitig als Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer. Die fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Plangebietes zum Ortszentrum ist damit sichergestellt. Zudem ist eine alternative fußläufige Anbindung über die Reriker Straße in Richtung Stadtzentrum vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen sichergestellt werden. Im Rahmen der technischen Planung sind die Belange mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband „Kühlung“ abzuschließen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Es gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben des ZVK zur Erhebung von Anschlussbeiträgen.

Trinkwasserversorgung

Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trinkwasser möglich. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Über das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC. Die herzustellenden Anlagen und die Umverlegung der Bestandsleitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.⁶

⁶ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.04.2021

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers der Stadt Neubukow erfolgt über das Kanalnetz im Stadtgebiet mit Einleitung in die vorhandene Kläranlage des ZVK.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVK zu führen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass ca. 1/3 der Fläche des Plangebietes noch über das Regenwasserrückhaltebecken und den Regenwasserkanal des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 entwässert. Für die verbleibenden 2/3 des Plangebietes wird an der südwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze eine Versickerungsfläche in ausreichender Größenordnung hergestellt.

Nach den Aussagen des Baugrundgutachtens ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der überwiegend anstehenden Geschiebeböden nicht möglich.⁷ Mit einer zusätzlichen Baugrunduntersuchung konnte ein Bereich, in dem eine dezentrale Versickerung möglich ist, eingrenzt werden.⁸ Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt innerhalb der gutachterlich eingegrenzten Fläche im südwestlichen Plangebietsbereich. Diese wird als Entsorgungsfläche festgesetzt. Die Fläche wird ausreichend groß dimensioniert, so dass das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und von den Baugrundstücken innerhalb der Fläche vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Eine Ableitung und Überleitung aus der Versickerungsfläche in Richtung Hellbach ist nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Somit sind auch keine Einleitgenehmigung, keine wasserrechtliche Erlaubnis sowie kein Fachbeitrag nach WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) erforderlich. Hydraulische Berechnungen für den Hellbach sind ebenfalls nicht erforderlich.⁹ Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurden bereits konzeptionelle Vorabstimmungen mit dem ZVK durchgeführt.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.¹⁰

Brandschutz/ Löschwasser

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind in der Stadt Neubukow zu regeln. Gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

⁷ Geotechnischer Untersuchungsbericht 1. Bericht, Dipl.-Ing- Timm-Uwe Reeck, Stand 12.11.2018

⁸ Geotechnischer Untersuchungsbericht 2. Bericht, Dipl.-Ing- Timm-Uwe Reeck, Stand 14.02.2019

⁹ Auszug aus der technischen Planung, VEAPLAN Rostock GbR, Stand 28.07.2021

¹⁰ Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 29.03.2021

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Aufbau eines Ringschlusses mit den Trinkwasserleitungen Reriker Straße und der den Plangeltungsbereich querenden Trinkwasserleitung nach Spriehusen. So kann der ZVK die Absicherung des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h über 2 Stunden gewährleisten. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 und auch die künftige Versickerungsfläche sind nicht für die Löschwasserbereitstellung in Ansatz zu bringen.¹¹

Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 01.01.2016. Alle Baugrundstücke sind über die öffentliche Planstraße B (Ringstraße) erreichbar. Ein notwendiger Müllbehälteraufstellplatz wird an der Planstraße B vorgesehen und unterliegt einer temporären Nutzung am Entsorgungstag.

Energieversorgung

Die Stadt Neubukow wird durch die e.dis AG mit Elektroenergie versorgt. Es befinden sich keine Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes.

Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet. Im öffentlichen Bauraum stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die zukünftigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gasversorgung

Die Stadt Neubukow wird durch die HanseGas GmbH mit Erdgas versorgt.

Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet. Im öffentlichen Bauraum stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die zukünftigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Telekommunikation

Die Stadt Neubukow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

¹¹ Auszug aus der technischen Planung, VEAPLAN Rostock GbR, Stand 28.07.2021

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 4,52 ha. Es ergibt sich daraus folgende Flächenverteilung.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA 1	7.968,2	35.455,50
▪ WA 2	1.129,8	
▪ WA 3	3.731,1	
▪ WA 4	12.664,5	
▪ WA 5	3.989,0	
▪ WA 6	5.972,9	
Verkehrsflächen		
▪ öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A	260,2	5.186,10
▪ öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B	4.384,0	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB:		
▪ Anliegerweg (A)	195,1	
▪ Havarieweg (H)	150,5	
▪ Zufahrtsweg (Z)	196,3	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Versickerungsfläche	4.499,6	4.523,00
▪ Trafo	23,4	
Gesamtfläche des Plangebietes		45.164,60

11. Nachrichtliche Übernahmen**11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

11.3 Waldabstand

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. Die Einmessung und Erfassung der Waldabstandslinie wurde durch die zuständige Forstbehörde am 15.11.2021 bestätigt. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstand ist für die Errichtung bauplanungsrechtlich zulässiger, baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen wie z.B. Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze und verfahrensfreier baulicher Anlagen wie z.B. Nebengebäude eine forstrechtliche Genehmigung gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.

12. Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter

12.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

12.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. 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. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

12.3 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Nachfolgende allgemeine Hinweise sind zu berücksichtigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

12.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar) erfolgen. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saadmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

12.5 Externe Ausgleich

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 48.039 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

12.6 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 im Rahmen der Erschließung vorzunehmen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgt, abzuschließen.

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.2.2 spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Wohngebäude folgt, herzustellen.

12.7 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung dient der Entwicklung eines Wohnstandortes für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Segment des nachgefragten individuellen Eigenheimbaus und des Mietwohnungsbaus. Die östlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. In der Begründung wurde bereits dargelegt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor besteht und die Stadt Neubukow dieser Nachfrage gerecht werden möchte. Die Planung wird einen positiven Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung durch die Sicherung der Dauerwohnnutzung haben. Der geplante Wohnstandort erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung innerhalb der zentralen Orte sowie einer nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

13.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nicht vollumfänglich entsprochen werden. Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht vermeidbar, da die Erweiterung aufgrund des Funktionszusammenhangs mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen ist. Aus diesem Grund werden verfügbare Flächen in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung in Anspruch genommen. Die

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht über das zulässige und abgestimmte Maß hinaus.

Die Stadt Neubukow hat die Inanspruchnahme von Flächen mit einer Wertigkeit von über 50 Bodenpunkten geprüft. Das Plangebiet hat eine Größe von 4,52 ha, davon besitzen 1,09 ha eine Wertigkeit von 50 Bodenpunkten und 0,2 ha eine Wertigkeit von 57 Bodenpunkten. Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches unter 5,00 ha wird in Bezug auf die mögliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung von keiner Betroffenheit ausgegangen. Die Planung ist aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Inanspruchnahme von Boden mit einer Wertigkeit von über 50 Bodenpunkten auf einer Fläche von ca. 1,3 ha wird hinter den Belangen der Sicherung und Entwicklung des Grundzentrums und der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung zurückgestellt.

13.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in dem Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow (Landschaftszone „Ostseeküstenland“) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten in Anspruch genommen werden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation (hier Ackerfläche) des Planungsraumes wird durch die Überbauung beseitigt. Es erfolgt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es aber im Zuge der Realisierung einzelner Bauvorhaben kommen. Daher bedarf es auf Ebene des Bebauungsplans der Überprüfung, ob durch die Planung und deren Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sind. Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17.09.2021. Es sind im Ergebnis Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es wird auf den Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) verwiesen.

13.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen und Baugebieten ist die Anpassung an den Klimawandel zu beachten. Ziel ist es eine klimafreundliche Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen. Das zeichnet sich insbesondere durch die Reduzierung von Bodenversiegelungen, durch die Stellung der baulichen Anlagen sowie Hecken- und Baumanpflanzungen aus.

Die Flächen befinden sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und haben aufgrund ihrer Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die bauliche Entwicklung wird sich nicht nachteilig auswirken, da entsprechend der Ortsrandlage im Gebiet die offene Bauweise festgesetzt ist und nur Einzelhäuser realisiert werden. Der Versiegelungsgrad und damit die GRZ liegt mit 0,3 unterhalb der zulässigen Orientierungswerte und entspricht damit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Ein großer Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete als Maßnahme zum Schutz von Boden ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes einer Versickerungsfläche zugeführt, was sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirkt.

Die neuen Gebäude sind auf der Grundlage des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten und so kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien.

13.6 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Stadt Neubukow getragen und sollen über den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden.

Die Folgekosten für die Stadt Neubukow entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat in ihrer Sitzung am 09.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Neubukow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist bereits vollständig realisiert und der Bedarf an Wohnraum kann nicht durch die Innenentwicklung abgedeckt werden, so dass eine Fläche im Rahmen der Siedlungserweiterung durch die Stadt Neubukow vorbereitet wird. Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Neubukow in Angrenzung an die bebaute Ortslage. Östlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „AM alten Spriehusener Landweg“ an. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Wirtschaftsweg nach Spriehusen mit angrenzendem Wald, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11 sowie im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen (ACL) begrenzt.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

Vorbelastungen

Durch die vorhandene Wohnbebauung im Osten und den Spriehusener Landweg im Norden liegen bereits Beeinträchtigungen vor.

Die Flächen innerhalb sowie westlich und südlich außerhalb des Plangebietes sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet: Durch die landwirtschaftliche Nutzung liegt kein natürlich gewachsener Boden vor und es sind Nährstoffeinträge durch Düngemittel- und Agrochemikalien vorhanden. Zeitweise kann es durch die angrenzenden Ackerflächen vereinzelt zu Geruchsbelästigungen kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Neben der Wohnnutzung sind wohngebietsverträglichen Nutzungen, die sich nach ihrem Störpotenzial der Wohnnutzung unterordnen, zulässig. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Belange des Waldabstandes werden berücksichtigt. Als Abgrenzung des Plangebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen sind Heckenanpflanzungen vorgesehen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,52 ha. Davon entfallen etwa 3,55 ha auf Flächen für das allgemeine Wohngebiet. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der zulässigen Überschreitung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen nehmen eine Fläche von ca. 0,52 ha ein. Die Versickerungsfläche beträgt 0,45 ha und berücksichtigt die notwendige Versickerungsmulde und die betriebliche Umfahrt. Für die geplanten Flächennutzungen werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Stadt Neubukow hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Teil 1 dieser Begründung verwiesen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen, die eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes darstellen. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen.

Auswirkungen auf das Klima sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße zu erwarten. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.

Für die durch die Planung verursachten Auswirkungen werden insgesamt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Zweck des Bodenschutzes gemäß BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des

Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen und privaten Flächen erfolgt innerhalb Versickerungsfläche im Plangebiet.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind gemäß § 19 NatSchAG M-V verboten.

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche wird mit der Planung ausgeschlossen.

Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ist es die Verpflichtung aller, den Wald zu schützen. Der Wald ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet befindet sich südlich von Waldflächen, so dass der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist. Es befindet sich kein Wald im Plangebiet. Die Belange des Waldabstandes werden unter Berücksichtigung der neu ermittelten Traufkante mit dem Bebauungsplan beachtet.

4.2 Fachpläne

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) ist die Stadt Neubukow als Grundzentrum mit Nahbereich dargestellt. Die Grundkarte der räumlichen

Ordnung stellt für die Stadt Neubukow innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus einen Tourismusedwicklungsraum (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (4) **(G)**), ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft 3.1.4 (1) **(G)** sowie ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1 (2) **(G)** dar.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Dem Grundsatz der Ausweisung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage wird Rechnung getragen.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Neubukow folgendes hervor:

- Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (Erste Fortschreibung, April 2007) ergeben sich für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Neubukow die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen (W2, nördlich angrenzend)
- Naturnahe Wälder (W3, nördlich angrenzend, kleinflächig)
- Geringe Wassererosionsgefährdung im Offenland

Weitere Aussagen werden im GLRP MMR (2007) nicht für den Plangeltungsbereich oder die daran angrenzenden Flächen getroffen.

Flächennutzungsplan

Die der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubukow stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Landschaftsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Stadt Neubukow vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Natura2000-Gebiete befinden sich erst in einem Abstand von 1,7 km. Es handelt sich hierbei um das SPA-Gebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 300 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hellbachtal“. Innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich innerhalb des LSG „Hellbachtal“.

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf.



Abb. 4: LSG „Hellbachtal“ (grün-mittel), gesetzlich geschützte Gehölzbiotope (grün-hell), gesetzlich geschützte Gewässerbiotope (blau)
(Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Zugriff 23.11.2020, mit eigener Bearbeitung)

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde im März 2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Neubukow legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltberichtes bekanntgegeben:

- schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers unter Berücksichtigung des nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässers „Hellbach“ und dem damit verbundenen Verschlechterungsverbot.
- Betrachtungen zu den betroffenen Wasserkörpern nach WRRL.
- Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch in Bezug auf die Feldlerche.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gemäß § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des BNatschG in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
- Prüfung der teilweisen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertigkeit von über 50 Bodenpunkten.
- Berücksichtigung der Waldbelange und des Walschutzabstandes

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung liegen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde.

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stadt Neubukow, Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen vom 17. September 2021.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Stand 12.11.2018.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 2. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Stand 14.02.2019.
- Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck Ergebnisse analytische Untersuchung von Bodenproben Stand 24.01.2019.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische

Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Plangeltungsbereich hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 1).

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB 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 Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den unter Punkt 5 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 2018).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der

Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald. Im Bereich der Planstraße „A“ ragen die Kronen der Waldrandbäume in das Plangebiet. Dies wurde auch so im Bestandsplan dargestellt. Unterhalb der Kronen der Waldbäume verläuft der asphaltierte Spriehusener Landweg.

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen Ackerflächen (ACL). Diese werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet.

Der „Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte“ (WKX) befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches.

Die Waldbestände Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS), befinden sich ebenfalls nördlich des Plangeltungsbereiches. Als Sonstiger Laubholzbestand wurden die Mischwälder aufgenommen, deren Mischverhältnis Laubbaum/Nadelbaum von 90/10 bis zu 50/50 beträgt. Diese Waldbereiche werden von Buche, Birke, Fichte und Kiefer gebildet.

Die Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation (PEU) befindet sich nordöstlich des Plangebietes zwischen dem Spriehusener Landweg und den angrenzenden Waldflächen. Es sind offene Bodenbereiche und Rasenflächen vorhanden, die je nach Nutzungsintensität der Fläche in ihrer Größe variieren.

Die als lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER) kartierten Bereiche befinden sich östlich des Plangebietes und umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche (Vorgarten- und Gartenbereiche).

Die Biotoptypen Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) und Straße (OVL) verlaufen nördlich des Plangeltungsbereiches. Im südlichen und südwestlichen angrenzenden Bereich des Plangeltungsbereiches, befindet sich die selbe Ackerfläche, welche sich auch innerhalb der Plangrenzen befindet.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Pflanzenarten.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsbereich ist dem Gliederungspunkt 6.7.3 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17. September 2021, da nur die diese Artengruppen potentiell betroffen sein können. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten und Artengruppen wurde im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Faunistischen Bestandserfassung und dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer mit dem Stand vom 17. September 2021.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden 4 Begehungen zwischen März bis Juni 2021 durchgeführt. Dabei konnten **keine** Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden.

Der angrenzende Waldbestand ist stark forstlich überprägt und weist nur ubiquitäre allgemein häufige Arten auf. Der Acker weist keine Bodenbrüter wie die Feldlerche auf. Der Acker ist intensiv genutzt. Saumstrukturen oder Fehlstellen sind nicht vorhanden. Die straßenbegleitenden Grünflächen werden regelmäßig gemäht und besitzen durch diese Vorbelastung keine Bedeutung für Brutvogelarten wie die Feldlerche.

Reptilien

Zur Erfassung der Reptilien wurden 4 Begehungen zwischen März bis Juni 2021 durchgeführt. Bei den Kontrollen im Gelände wurden keine Reptilien nachgewiesen. Dies war auch in Anbetracht der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Potenzielle Vermehrungshabitate der Ringelnatter liegen weit entfernt in der Hellbach-Niederung.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurden 4 Begehungen zwischen März bis Juni 2021 durchgeführt. Im Plangeltungsbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine Gewässer, die eine Funktion als Laichgewässer haben könnten. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden keine Amphibienarten nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Für die Amphibien stellt das Untersuchungsgebiet nur potenziell einen untergeordneten Migrationsraum dar.

Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und besitzt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass die Strukturvielfalt und Biodiversität insgesamt

gering sind. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gefährdete Tierarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes kann als gering eingeschätzt werden.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um eine landwirtschaftliche genutzte Ackerfläche (ca. 4,5 ha). Künftig wird die Fläche für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Von dem nördlich des Plangebietes verlaufenden „Alten Spriehusener Landweg“ werden rund 130 m² in den Plangeltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche in Angrenzung an den bebaute Siedlungslage, was einer Zerschneidung von Freiflächen entgegenwirkt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundmoräne der Weichsel-Eiszeit, die lokal von einer Sanderfläche überdeckt sein kann. Die Böden im Plangebiet sind bis auf den Spriehusener Landweg derzeit unversiegelt. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten handelt es sich im Plangebiet um Geschiebeböden mit Mutterboden als Oberboden. Die Geschiebeböden werden in Teilbereichen von Sandbändern und Sandlinsen überlagert und durchzogen. Der Mutterboden besteht aus einem organischen, schluffigen Fein- bis Mittelsand. Die Geschiebeböden bestehen aus einem sandigen bis stark sandigen Schluff bis Ton.¹² Im Rahmen der analytischen Untersuchung von Bodenproben nach LAGA¹³ wurden keine Kontaminierungen festgestellt.¹⁴

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Zugriff 18.11.2021). Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen dadurch ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens. Weiterhin ist durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemitteln und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen, somit sind die Böden beeinträchtigt.

Mit der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertigkeit von mehr als 50 Bodenpunkten. Diese Flächen befinden sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Ortslage. Das Plangebiet hat eine Größe von 4,52 ha, davon besitzen 1,09 ha eine Wertigkeit von 50 Bodenpunkten und 0,2 ha eine Wertigkeit von 57 Bodenpunkten. Die verbleibenden Flächen im Plangebiet weisen Bodenpunkte mit einer Wertigkeit von kleiner 50 auf.

¹² Geotechnischer Untersuchungsbericht 1. Bericht, Dipl.-Ing- Timm-Uwe Reeck, Stand 12.11.2018

¹³ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln für die Verwertung“

¹⁴ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck Ergebnisse analytische Untersuchung von Bodenproben Stand 24.01.2019

Für die Böden im Plangebiet besteht eine sehr geringe Wassererosionsgefährdung und eine geringe bis sehr geringe Winderosionsgefährdung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt und die Geschüttheit wird mit hoch bewertet. Das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Zugriff 23.11.2020).

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit potenziell nutzbarem Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen (Nitrat, Chlorid). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt 113 mm/a. Das nutzbare Dargebot beträgt 570 m³/d. (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Zugriff 25.11.2020).

Aufgrund der überwiegend im Plangebiet anstehenden Geschiebeböden ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die Geschiebeböden bilden einen Grundwasserhemmer. Oberflächennah können sich Stauwasserstände bilden (1.Bericht). Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde nur für einen Bereich im südwestlichen Plangebiet gutachterlich nachgewiesen (2. Bericht), so dass in diesem Bereich eine dezentrale Versickerung gegeben ist.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft der Hellbach. Hierbei handelt es sich um ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer (NMKZ-0100, Gewässer I. Ordnung). Über die Abwasserentsorgung ist das berichtspflichtige Gewässer Panzower Bach (NMKZ, Gewässer II. Ordnung) betroffen. Die natürlichen Wasserkörper wurden in der Bestandsaufnahme 2019 mit mäßig bewertet. Die Ursachen liegen neben strukturellen Defiziten in der stofflichen Belastung der Gewässer.

6.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Wald kann maßgeblich zur Staubbindung und Luftfilterung beitragen.

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das Klima in Neubukow wird als warm und gemäßigt klassifiziert. In Neubukow herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 9,5 °C. Jährlich fallen etwa 722 mm Niederschlag“ (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Die klimatische Funktion des Plangebietes ist für die angrenzenden Siedlungsbereiche aufgrund der geringen Bebauungsdichte als untergeordnet zu bewerten. Zur Frischluftentstehung trägt weiterhin der vorhandene Wald nördlich des Plangebietes bei.

6.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Ein Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht in unterschiedlicher Ausprägung. Mit der Umsetzung der Planung sind nicht nur Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu betrachten, sondern auch welche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.

Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Etwa 270 m westlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit hoher Bedeutung (Stufe 3). Etwa 300 m nördlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit geringer Bedeutung (Stufe 1).

Das Plangebiet liegt überwiegend im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft nördlich Neubukow“ mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Hellbachtal bei Neubukow“ mit sehr hoher Bedeutung (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0) Zugriff 30.11.2021).

6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Allenfalls wird der angrenzende Wald von Spaziergängern und für die wohnungsnaher Erholung (Ausführen von Hunden) genutzt. Vorbelastungen durch Lärmemissionen bestehen für das Plangebiet nicht.

6.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen grundsätzlich bestehen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann weiterhin erfolgen. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Bauzeitenregelungen bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien getroffen:

„Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar) erfolgen. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.“
„Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.“

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland geht diese Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend verloren. In gewissem Umfang werden neue und andere Lebensräume in den privaten Gärten und durch die geplanten Heckenanpflanzungen entstehen.

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten (siehe Gliederungspunkt 6.7 im Teil 2 der Begründung).

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zukünftig werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen in den privaten Gärten sowie durch die Anlage von Hecken am westlichen und südlichen Plangebietsrand und durch die geplanten Baumanpflanzungen entlang der Planstraße B entstehen, was im Ergebnis zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt führen wird.

Gemäß gutachterlicher Aussage hat die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Brutvogelarten. Im Plangebiet konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das Arteninventar der Gehölzbestände und der Randstrukturen nördlich außerhalb des Plangebietes bleibt erhalten. Gemäß gutachterlicher Aussage wurden keine Reptilien festgestellt. Das Vorkommen bzw. eine Bedeutung des Plangeltungsbereiches ist auszuschließen. Es kommt potenziell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (siehe baubedingte Auswirkungen). Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Gemäß gutachterlicher Aussage besitzt der Plangeltungsbereich eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor für Amphibien. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (siehe baubedingte Auswirkungen).

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt wird als gering erheblich bewertet. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da die potentiell betroffenen Artengruppen (Brutvögel, Amphibien und Reptilien) nicht im Plangebiet vorkommen bzw. die Habitatfunktion erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes sowie durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen. Durch Heckenanpflanzungen am westlichen und südlichen Plangebietsrand und durch Baumanpflanzungen entlang der Planstraße B werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen entstehen.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,45 werden die Flächenversiegelungen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen und die Verwendung von mineralischen Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel ist nicht zulässig. Der anzupflanzende Gehölzbestand im Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Damit kann ein Mindestmaß an Begrünung auf Dauer im Plangebiet sichergestellt werden.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

Fazit:

Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird eine Neuversiegelung von rund 1,6 ha (dies entspricht ca. 35 % der Geltungsbereichsfläche) für eine Wohnbebauung ermöglicht. Für die Verkehrsflächen werden ca. 0,52 ha (dies entspricht ca. 11,5 % der Geltungsbereichsfläche) versiegelt. Für die Flächen für Ver- und Entsorgung werden rund 713 m² (dies entspricht ca. 1,6 % der Geltungsbereichsfläche) benötigt. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Fläche im Flächennutzungsplan für eine Siedlungsentwicklung bereits vorbereitet wurde. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche erfolgt in Abwägung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dies ist nicht allein durch die Innenentwicklung in ausreichendem Maße möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche von einer geringen Größe in Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum. Eine Erhaltung der unzerschnittenen Freiräume wird gewährleistet.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

Fazit

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können mäßig erhebliche Beeinträchtigung durch anlagebedingte Auswirkungen reduziert werden. Mit der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die mäßig erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgeglichen werden.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit (Biotopwert) hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Ein Oberbodenverlust und ein Verlust der Bodenfunktion ist im Sinne des Naturschutzes in jedem Fall erheblich.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches insbesondere während der Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört. Im Plangeltungsbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen. Die maximale Höhe bzw. Tiefe wird durch Festsetzungen geregelt, um Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

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

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bis gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der Baugebietsflächen, der Verkehrsflächen, der privaten Stichwege und im Bereich der geplanten Versickerungsfläche. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Versiegelung der Böden im Plangebiet innerhalb des Wohngebietes bleibt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung bis 0,45 zulässig. Im Bereich der Verkehrsflächen (öffentlich und privat) sowie für den geplanten Trafo erfolgt eine Vollversiegelung. Durch die Festsetzung der GRZ 0,3 unterhalb der zulässigen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet und die Anlage einer Versickerungsfläche von ca. 0,5 ha wird die Versiegelung im Plangebiet minimiert. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung in Bezug auf die teilversiegelte Herstellung der Umfahrt der Versickerungsfläche sowie in Bezug auf die nicht überbauten Grundstücksflächen, welche zu begrünen sind und die Verwendung von mineralischen Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel ausgeschlossen wird, werden Versiegelungen minimiert, so dass die Eingriffe begrenzt bleiben.

Um Eingriffe durch Aufschüttungen oder Abgrabungen so gering wie möglich zu halten, wurde die maximale Höhe bzw. Tiefe festgesetzt. Zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenauf- und Bodenabträgen wurde die vorhandene Geländesituation berücksichtigt und die Versickerungsfläche am tiefsten Punkt des Geländes vorgesehen. Damit wird unnötigen Eingriffen in das Schutzgut Boden entgegengewirkt.

Ein Oberbodenverlust und ein Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich.

Durch die Planung ergeben sich mäßig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften innerhalb der Trinkwasserschutzzone III nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

Fazit

Maßnahmen zur Vermeidung sind im Plangebiet nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des Plangebietes zur Vorbereitung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mäßig erhebliche nachteilige

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Diese werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen (siehe Gliederungspunkt 6.7 im Teil 2 der Begründung).

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind, die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Teßmannsdorf ist hier limitierend.

Der Eintrag von Schadstoffen in den Hellbach ist durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase zu unterbinden. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässers jedoch auszuschließen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 2,19 ha und der Ableitung des Oberflächenwassers. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der anstehenden Geschiebeböden nicht möglich. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens konnte nur für einen Bereich im südwestlichen Plangebiet gutachterlich nachgewiesen werden, so dass in diesem Bereich eine dezentrale Versickerung gegeben ist. Es wird eine Versickerungsfläche angelegt, die geeignet ist das Oberflächenwasser von 2/3 des Plangebietes aufzunehmen. Für die verbleibende Fläche erfolgt die Ableitung in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in Angrenzung an das Plangebiet.

Die Fläche wird ausreichend groß dimensioniert, so dass das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und von den Baugrundstücken innerhalb der Fläche vollständig zur Versickerung gebracht werden kann. Eine Ableitung und Überleitung aus der Versickerungsfläche in Richtung Hellbach ist nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Somit sind auch keine Einleitgenehmigung, keine wasserrechtliche Erlaubnis sowie kein Fachbeitrag nach WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) erforderlich.¹⁵ Die technische Planung wird im weiteren Verfahren präzisiert. Im Rahmen der technischen Planung wird die Gewässergefährdung des Hellbachs unter Berücksichtigung der WRRL nochmal geprüft.

Durch die überwiegende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet kann sichergestellt werden, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung erfolgen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neubukow, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem

¹⁵ Auszug aus der technischen Planung, VEAPLAN Rostock GbR, Stand 28.07.2021

Schmutzwasser in den Panzower Bach geregelt ist. Die in dieser Erlaubnis enthaltene maximale Phosphor-Ablaufkonzentration von 5mg/l wurde auf Antrag des ZVK im Jahr 2011 auf 3 mg/l reduziert. Dies beinhaltet von sich aus schon eine Verbesserung und die Kläranlage Neubukow trägt insbesondere hinsichtlich der Phosphorparameter nicht zu einer Verschlechterung bei und dem Verschlechterungsverbot wird Rechnung getragen. Die Anschlussbedingungen des ZVK sind einzuhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die geplante Wohnnutzung ist nicht davon auszugehen, dass besondere Gefahren für das Grundwasser entstehen.

Mit der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

6.5.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Die vorgesehenen Anpflanzungen von Heckenstrukturen und Baumanpflanzungen sowie Anpflanzungen auf den Baugrundstücken tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Dies wird sich durch die offene Bebauungsstruktur und die Flächengröße des Plangebietes voraussichtlich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Da im Umfeld ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden sind und eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Durch die Nutzung von Kleinf Feuerungsanlagen in den Wohngebäuden kann es zu einer geringen Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, die aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen als nicht erheblich eingestuft wird.

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft zu erwarten.

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 1,7 km westlich des Plangebietes (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ist eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu befürchten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung wird daher aus Sicht der Stadt Neubukow nicht als erforderlich angesehen.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung von bisher un bebauten landwirtschaftlichen Ackerflächen ergeben sich Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild. Anstelle einer freien Fläche entsteht Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Für die Wohnbebauung ist die offene Bauweise vorgesehen und eine maximal zweigeschossige Bebauung. Im Übergang in die freie Landschaft ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit sollen überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, ausgeschlossen werden. Diese Bebauung ist ortstypisch und fügt sich in die städtebauliche Umgebung gut ein. Eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft ist durch entsprechende Begrünung vorgesehen. Die geplante Anpflanzung in Form einer Heckenstruktur schirmt das Plangebiet von der Umgebung und den landwirtschaftlichen Flächen ab.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Anwohnerverkehr der durch die geplante Wohnnutzung entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahe Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung nicht verändern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kann ein attraktiver Wohnstandort zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Bereich der Dauerwohnnutzung geschaffen werden. Der angrenzende Waldbereich ist ebenso für die wohnungsnahe Erholung nutzbar. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu keinen unzulässigen Verkehrslärmbelastungen führen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Durch die Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht erkennbar.

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Bodendenkmale derzeit vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Bodendenkmale derzeit vorhanden.

Es sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter erkennbar.

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung.

Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Hierbei ist die Artenvielfalt und auch die biologische Vielfalt jedoch nicht übermäßig ausgeprägt.

Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Zukünftig werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen in den privaten Gärten sowie durch die Anlage von Hecken am westlichen und südlichen Plangebietsrand und durch die geplanten Baumanpflanzungen entlang der Planstraße B entstehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert (siehe Gliederungspunkt 6.7 im Teil 2 der Begründung).

Für das Schutzgut Wasser sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus. Aufgrund einer schwer durchlässigen Deckschicht aus Geschiebemergel über dem Grundwasserleiter im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Demnach wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Realisierung der Bebauung im direkten Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 11, die Durchgrünung des Plangebietes mit Einzelbäumen und die Einsäumung des Plangebietes mit einer Heckenstruktur wirken sich positiv aus.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatischen Ausgangssituation und der umliegenden Wald- und Ackerflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung im Plangebiet sowie zum Ausgleich/ Ersatz außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Bebauungsplan wurden keine gesonderten Festsetzungen dazu getroffen jedoch die Voraussetzungen geschaffen, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. Die Festsetzung der Firstrichtung ist dafür geeignet.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Verschlechterung der Luftqualität bewirken könnten. Es sind Wohnnutzungen vorgesehen und wohngebietsverträgliche Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Von diesen gehen jedoch keine relevanten Luftschadstoffemissionen aus. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen.

6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es gehen somit keine Risiken für die Umgebung aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Neubukow keine Störfallbetriebe. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche

nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Siedlungserweiterungen geplant. Im bebauten Bereich sind Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sowie der Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Oberflächengestaltung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

6.6 Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die

artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17. September 2021.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 13.4 im Teil 1 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Neubukow sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes für Dauerwohnen geschaffen werden.

Für die Umsetzung des Wohnstandortes wird eine unbebaute Fläche, welche bislang als Acker ausgewiesen ist, in Anspruch genommen.

Mit der Umnutzung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6.7.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

6.7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 7.3.1 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im August 2020. Weiterhin dienen als Grundlage die Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 1 dargestellt.

Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einem Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau vom 20.02.2020 ergänzt 22.09.2021 im Höhensystem HN76 und dem Lagebezug Gauß-Krüger, sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Neubukow maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 4,52 ha.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wird eine maximale Versiegelung von 45 % angesetzt. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.

Die Fläche für den geplanten Trafo, die geplanten Verkehrsflächen und Wegeflächen (Planstraße A, Planstraße B, Zufahrt Versickerungsfläche, Anliegerweg und Havarieweg) werden zu 100 % als vollversiegelte Flächen angesetzt. Die Umfahrt der Versickerungsfläche, mit einer Breite von 3,0 m, wird zu 100 % als teilversiegelte Fläche angesetzt.

Die Versickerungsfläche sowie die an die Umfahrt der Versickerungsfläche angrenzende Flächen innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ werden unversiegelt hergestellt.

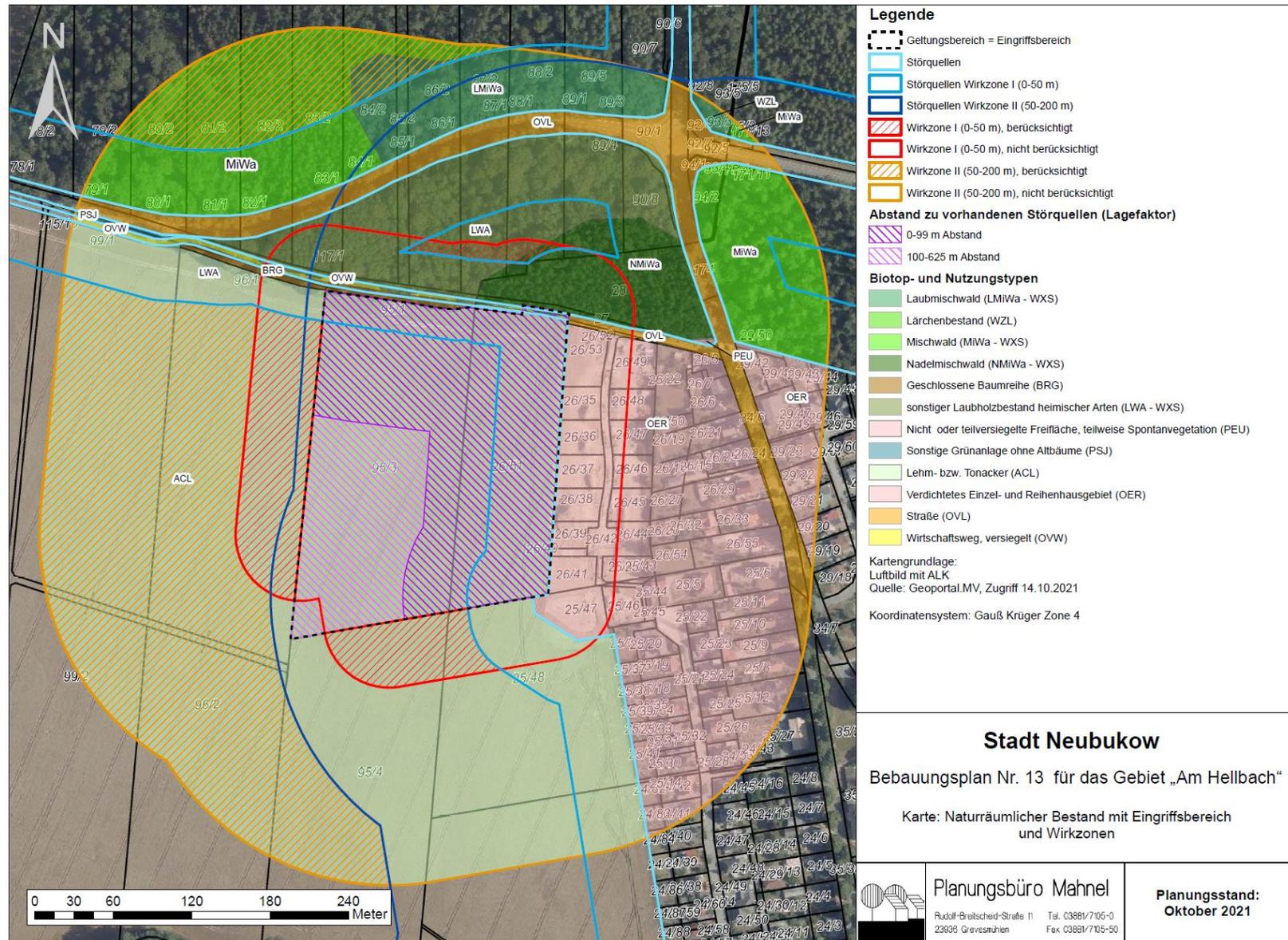


Abb. 5: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquelle

6.7.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 200616). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

16 Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	3,0
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	3,0
1.12.4	WZL	Lärchenbestand	0	1	-	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbereiche	0	0	-	0	0,55
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen **Ackerflächen (ACL)**. Diese werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Die als **verdichtetes Einzel- und Reihengebiet (OER)** kartierten Bereiche befinden sich östlich des Plangebietes und umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche (Vorgarten- und Gartenbereiche). Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass ca. 45% der Fläche versiegelt sind und

55 % der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,45 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,55** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** und **Straße (OVL)** wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Norden der Wirtschaftsweg und im Osten Wohnbebauung.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den

Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biototyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	31.392,00	1	0,75	23.544,00
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	13.772,60	1	1	13.774,80
Summe Funktionsverlust	45.164,60			37.318,80

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biototypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biototypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ zugeordnet. Die Planstraße „A“ wird dem Vorhabenstyp „Kreis-/ Gemeindefstraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 8: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
Straße	50	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I und II unterliegen die gesetzlich geschützten Biotope und die Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Nutzungen (Störquellen). In dem zu berücksichtigenden Bereich innerhalb der Wirkzone I und II befinden sich jeweils die gleichen Biotoptypen. Es handelt sich hierbei um die Biotoptypen ACL und WXS (siehe Bestandsplan).

Da es in Wirkzonenbereichen lediglich zu Eingriffen auf Biotoptypen mit einer Wertstufe von maximal 2 kommt und auch keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt werden, wird auf die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen verzichtet.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
WA1	3.585,69	0,5	1.792,85
WA2	508,41	0,5	254,21
WA3	1.679,00	0,5	839,50
WA4	5.699,03	0,5	2.849,51
WA5	1.795,05	0,5	897,53
WA6	2.687,81	0,5	1.343,90
Versickerungsfläche (Weg)	689,7	0,2	137,94
Trafo	23,4	0,5	11,70
Planstraße A	260,20	0,5	130,10

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Planstraße B	4.384,00	0,5	2.192,00
Zufahrt Versickerungsfläche	196,30	0,5	98,15
Anliegerweg	195,10	0,5	97,55
Havarie (Havariweg)	150,50	0,5	75,25
Summe Versiegelung	21.854,18		10.720,18

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 48.039 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	37.318,80
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	10.720,18
Multifunktionaler Kompensationseingriff	48.038,98

6.7.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 11: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Brutvögel:

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft nördlich Neubukow“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird. Der südlichste Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Hellbachtal bei Neubukow“, dessen Landschaftsbild mit sehr hoch bewertet wird.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern. Um einen weichen Übergang zwischen Wohngebiet und Landschaft zu schaffen soll das Wohngebiet von Hecken umsäumt werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.
 Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschützttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.
 Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.7.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 48.039 m² EFÄ.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ in Anspruch genommen werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

6.7.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Nach dem Erwerb von 48.039 Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 48.038,98 m² EFÄ als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 48.038,98 m ² EFÄ	- Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ 48.039 m ² EFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
48.038,98 m²EFÄ	48.039 m² KFÄ

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

7.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahme vorgesehen:

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt:

- Festsetzung von Heckenanpflanzungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze am westlichen und südlichen Plangebietsrand.
- Festsetzung von Baumanpflanzungen entlang an der Planstraße B.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar).
- Reptilien und Amphibien: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
- Festsetzung von Wurzelschutzbereichen.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Nutzung einer Fläche in Angrenzung der bebauten Siedlungslage in einer Größe von kleiner 5 ha.

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer teilversiegelten Umfahrt der geplanten Versickerungsfläche.
- Festsetzung der Entwicklung von Grünflächen auf den unversiegelten Grundstücksflächen.
- Festsetzung der GRZ auf 0,3 und Beschränkung der Festsetzung auf das notwendige Maß und Zurückbleiben hinter den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.
- Festsetzung der Baugrenzen.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Festsetzung von Heckenanpflanzungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze am westlichen und südlichen Plangebietsrand.
- Festsetzung von Baumanpflanzungen entlang an der Planstraße B.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen.

- Regelung zur Gestaltung der Einfriedungen.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer teilversiegelten Umfahrt der geplanten Versickerungsfläche.
- Festsetzung der Entwicklung von Grünflächen auf den unversiegelten Grundstücksflächen.
- Vorschaltung eines ausreichend dimensionierten Sandfangs vor die Versickerungsfläche.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche

- Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs aus den Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort an einen durch Bebauung und Verkehr vorgeprägten Raum am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Neubukow direkt anschließt. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung zur Standortwahl und Flächeninanspruchnahme durchgeführt. Bei den in der Stadt Neubukow vorhandenen Innenentwicklungspotentialen handelt es sich um Flächen mit Restriktionen, begründet durch Altlasten oder ungünstige Baugrundverhältnisse sowie um Flächen mit fehlender Flächenverfügbarkeit. Die Stadt Neubukow hat mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung vorhandener Baulücken vorgenommen. An der bestehenden Situation hat sich bis zum heutigen Zeitpunkt nichts von wesentlicher Bedeutung verändert. Neue Sachverhalte ergeben sich nicht. Es gibt noch weniger Baulücken. Derzeit werden Baumaßnahmen in der Wismarschen Straße und am Kröpeliner Tor durchgeführt bzw. wurden realisiert, so dass hier die Zahl der Baulücken noch geringer wurde. Um- und Ausbauten in der vorhandenen Substanz erfolgen stets. Der Bebauungsplan Nr. 11 mit 15 Eigenheimbauplätzen ist vollständig realisiert bzw. alle Baugrundstücke sind bereits veräußert. Der Bebauungsplan Nr. 10 weist Mischgebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Anteil der zulässigen Wohnnutzungen ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 gleichfalls aufgebraucht. Darüber hinaus sind Vorbelastungen aus gewerblicher Nutzung einschränkend für eine Wohnnutzung. Hier hatte die Stadt Neubukow detaillierte Recherchen und Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 10 vorgenommen. Es stehen keine Grundstücke innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für die Wohnbebauung mehr zur Verfügung.

In Auswertung der Überprüfung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und der Baulücken sieht es die Stadt Neubukow weiterhin als erforderlich und sachgerecht an, einen weiteren Wohnungsstandort planungsrechtlich, auch unter Berücksichtigung der Dauer eines Regelverfahrens, vorzubereiten.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind im Stadtgebiet der Stadt Neubukow nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung kann der Bedarf von dringend benötigtem Dauerwohnraum gesichert und realisiert werden.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter Gutachten zum Artenschutz und zum Boden vor. Darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Ebenfalls wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene dieses Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind keine besonderen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten.

9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes 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 vorhandenem Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen

unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen.

Schutzgut Boden/ Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes und des Trinkwasserschutzes (Lage in der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Teßmannsdorf) durch die Stadt Neubukow in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Zur Vermeidung von Stoffeinträgen in den Hellbach ist dem Versickerungsbecken ein ausreichend dimensionierter Sandfang vorzuschalten. Überwacht wird die Wirksamkeit dieser Maßnahme. Die Überwachung erfolgt durch den Zweckverband Kühlung in Zusammenarbeit mit der Stadt Neubukow.

Der Sicherung des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen und der Einleitung von Oberflächenwasser aus der Versickerungsfläche kann durch Maßnahmen an der Versickerungsfläche, an dem vorgelagerten Sandfang und durch Verbesserung des Aufnahmevermögens der Versickerungsfläche entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn unvorhergesehene Wirkungen eintreten.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Stadt Neubukow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Neubukow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz und die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Nach Realisierung der festgesetzten Anpflanzungen (Hecken- und Baumanpflanzungen) erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Neubukow. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des

angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Anpflanzungen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Anlass für die Planaufstellung besteht in der Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Dabei werden Flächen in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung entwickelt. Für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt wurden.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein geotechnischer Untersuchungsbericht sowie dessen Ergänzung erstellt. Die analytische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Kontaminierungen des Bodens.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 2,19 ha ermöglicht. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erhebliche eingestuft und soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vollständig ausgeglichen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Grundwasserfassung Teßmannsdorf, so dass sich an die Umsetzung des

Bebauungsplanes erhöhte Anforderungen an das Schutzgut Wasser ergeben. Die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz finden Berücksichtigung. Das vorhandene nach WRRL berichtspflichtige Gewässer I. Ordnung (Hellbach) wird, wie dargestellt durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt. Die Erschließungsplanung sieht hier eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Einleitung in das Gewässer vor.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Verwendete Gutachten

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow, Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17. September 2021.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht 1. Bericht, Dipl.-Ing- Timm-Uwe Reeck, Stand 12.11.2018.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht 2. Bericht, Dipl.-Ing- Timm-Uwe Reeck, Stand 14.02.2019.
- Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck Ergebnisse analytische Untersuchung von Bodenproben Stand 24.01.2019.

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Geodaten und Karten

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/ (Zugriff November 2021).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow wurde amdurch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow gebilligt.

Neubukow, den.....

(Siegel)

.....
Roland Dethloff
Bürgermeister
der Stadt Neubukow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neubukow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL 4 Anlagen

Anlage 1: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Anlage 2: Lage auf dem Luftbild