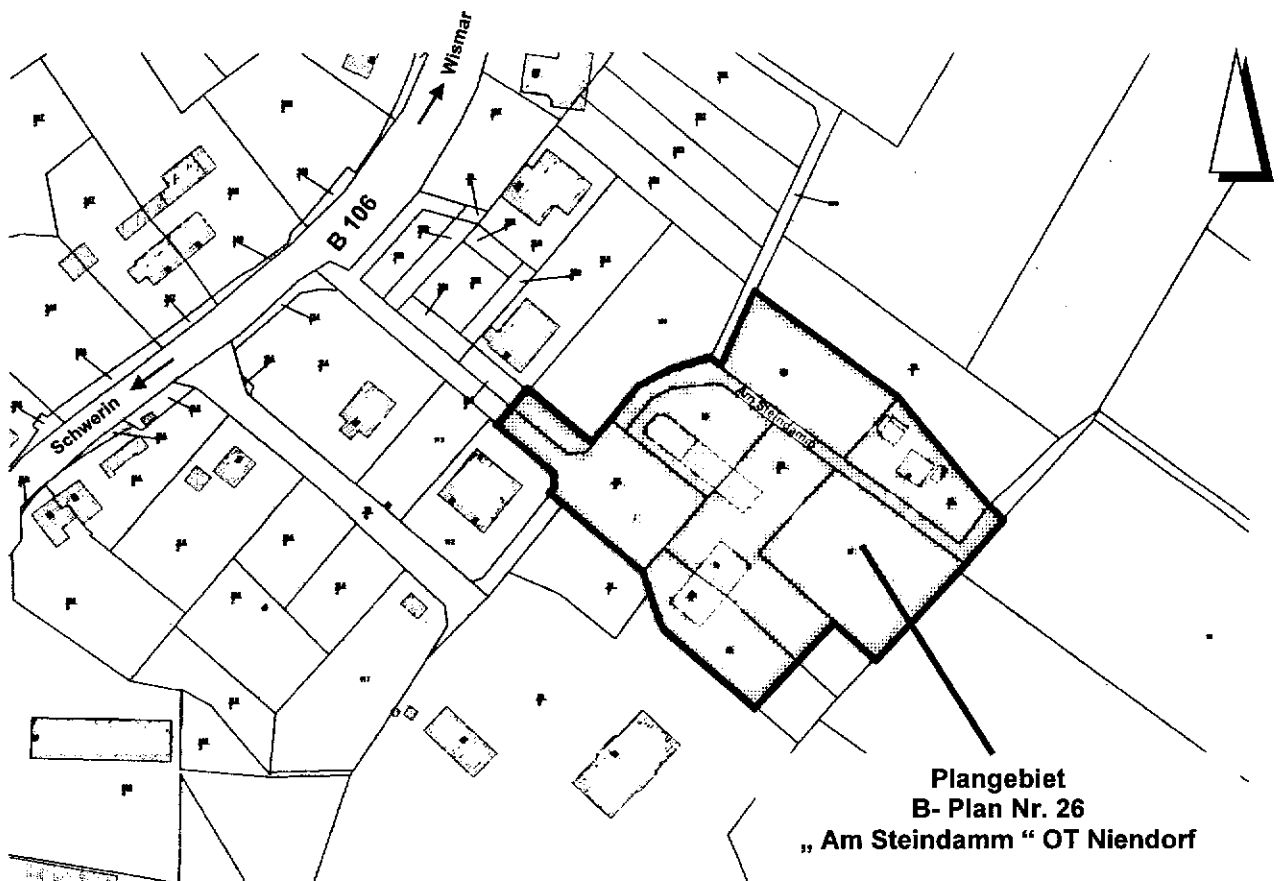


Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 26

„Am Steindamm“ OT Niendorf



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung.

Mit Aufstellung des B-Planes soll die zukünftige Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf städtebaulich geordnet werden.

Die Notwendigkeit der Überplanung resultiert aus der Feststellung des Landkreises, dass der betreffende Bereich derart abgesetzt vom Bebauungszusammenhang steht, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB, das heißt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, beurteilt werden kann.

Die Gemeinde stützt sich bei ihren Planungsabsichten auf die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird bestätigt, dass der B-Plan den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 26, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km nordwestlich von Bad Kleinen am nordöstlichen Ortsrand von Niendorf. Es wird durch Teile einer alten Gutsanlage mit ehemaligem Kornspeicher mit heutiger Wohnnutzung und ehemaligem Stallgebäude sowie einem Wohnhaus charakterisiert.

Durch die Inbetriebnahme einer innerörtlichen Baufläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an einen Grünlandstreifen mit anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen grenzt der Geltungsbereich an dörfliches Siedlungsgebiet. Im Süden befindet sich das ehemalige Gutshaus mit umgebenden Freiflächen.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb von Schutzgebieten, noch ist durch die Planung ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile möglich. Es sind weder maßgebliche Gebietsbestandteile direkt angrenzend, noch prioritäre Zielarten des SPA vorhanden. In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebietes und der Entfernungen zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie darin vorkommender Arten zu erwarten.

Das Plangebiet umfasst neben der bestehenden Bebauung ein freies Gelände, welches sich als dörfliche Brachfläche darstellte. Durch unterlassene Nutzung entwickelte sich auf diesem Teilstück eine stark durch Ablagerungen und Müll

gekennzeichnete Dorfbrache. Der aufkommende Bewuchs schirmte diesen Missstand in belaubtem Zustand zwar etwas ab, beeinträchtigte dennoch das Gesamterscheinungsbild dieses Ortsausschnittes. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Gelände des Flurstückes von Aufräumarbeiten und Schnittmaßnahmen gekennzeichnet.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 1305 m² FÄQ.

Der Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete, vormals mit Überlagerung Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen statt. Es handelte sich dabei nicht um ein Feldgehölz, da die aufkommenden Gehölze eindeutig auf der Dorfbrache entstanden sind und auch die für ein Feldgehölz maßgeblichen Kriterien nicht erfüllt sind. Zudem war diese Dorfbrache durch wilde Ablagerungen und Müll gekennzeichnet.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Pflanzung von 30 Obstbäumen als Streuobstwiese oder auch als dorftypischer Siedlungsrand auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll abgedeckt. Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (05.12.2014 – 09.01.2014) ist eine Stellungnahme eingegangen. Sie fand weitestgehend Berücksichtigung.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 18.11.2014 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 21.10.2015 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (04.12.2015 – 08.01.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 13.11.2015 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 02.03.2016 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

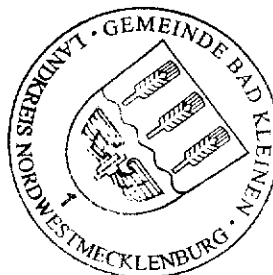
Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

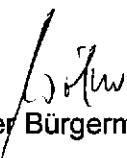
Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Der betreffende Bereich in Niendorf und das Umfeld sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt. Im Zuge der Planung wird es neben der Bestandssicherung nur möglich sein, ein Grundstück neu zu bebauen, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu erzeugen.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung des dörflichen Mischgebietes weiterhin bestehen bleiben würde. Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischbaufläche dargestellt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Bad Kleinen, den 30.3.16




Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Erschließung**
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Löschwasserversorgung
 - 5.5. Energie
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
- 6. Bodenschutz und Abfall**
- 7. Bodendenkmale**
- 8. Gewässerschutz**
- 9. Kataster- und Vermessungswesen**
- 10. Immissionsschutz**

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Bad Kleinen hat am 29.10.2014 beschlossen, für einen östlichen Teil des Ortes Niendorf im Bereich der Straße „Am Steindamm“ einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das Regelverfahren gemäß BauGB beschlossen. Die nach § 13 BauGB aufgestellte und zur TÖB-Beteiligung/Auslegung bestimmte Entwurfsfassung wurde durch Umstellung des Planverfahrens zum Vorentwurf erklärt.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung.

Mit Aufstellung des B-Planes soll die zukünftige Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf städtebaulich geordnet werden.

Die Notwendigkeit der Überplanung resultiert aus der Feststellung des Landkreises, dass der betreffende Bereich derart abgesetzt vom Bebauungszusammenhang steht, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB, das heißt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, beurteilt werden kann.

Die Gemeinde stützt sich bei ihren Planungsabsichten auf die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird bestätigt, dass der B-Plan den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht. Durch die Inbetriebnahme einer innerörtlichen Baufläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.

Da sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung für eine Einbeziehung der Siedlungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niendorf entschieden und diese Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen hat, können mit der Aufstellung des B-Planes die hierfür notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der betreffende Bereich sowie das Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt.

Durch Niendorf führt die Bundesstraße 106 von Schwerin nach Wismar. Südöstlich der Bundesstraße befindet sich eine alte Gutsanlage. Das Gut befand sich seit 1827 im Besitz der Familie von Brandenstein. Zwischen 1906 und 1941 wirtschaftete Joachim Freiherr von Brandenstein auf Niendorf. Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Gutshaus, das nach 1945 zu Wohnzwecken genutzt wurde, ist seit vielen Jahren leerstehend.

Eine von der Bundesstraße abzweigende Kopfsteinpflasterstraße führt zum nördlichen Teil des Wirtschaftshofes. Das vorhandene Gebäude, welches einst als Kornspeicher, Milchküche und Bügelstube diente, wurde vor vielen Jahren zum Wohnhaus umgebaut und ist bewohnt. In dem im rechten Winkel dazu stehenden ehemaligen Stallgebäude befindet sich die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelass.

Ein vorhandenes Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 wirkt derzeit völlig deplatziert und abgesetzt vom sonstigen Bebauungszusammenhang. Auf dem Flurstück 99 soll nun durch Ausweisung einer Baufläche die Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung geschaffen und so ein Bebauungszusammenhang hergestellt werden.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Aufgrund unterschiedlicher Bauformen und Strukturen im Geltungsbereich und darüber hinaus in der Umgebungsbebauung werden die örtlichen Bauvorschriften nur auf die typischen Dachformen und die Außenwandgestaltung der Gebäude beschränkt.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steindamm“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises NWM.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Niendorf, im Bereich „Am Steindamm“
Flurstücke 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99,
100 (teilw.) und 111 (teilw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: **als unterer Bezugspunkt**, die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes, **die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und sind entsprechend beitragspflichtig.

Niendorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen.

Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Straße „Am Steindamm“, westlich des zu bebauenden Grundstückes. Hier verläuft eine Wasserversorgungsleitung d 63 PE. Bis zum geplanten Baugrundstück muss die Zuleitung Trinkwasser im öffentlichen Bereich durch den Zweckverband Wismar verlegt werden.

5.2. **Abwasserentsorgung**

In Niendorf betreibt der Zweckverband Wismar kein öffentliches Schmutzwassernetz. Das anfallende Abwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen zu entsorgen oder in abflusslosen Gruben zu sammeln.

5.3. Regenwasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Aufgrund der örtlichen Praxis wird auf einen Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verzichtet. Die Bauherren haben im Rahmen ihrer Vorhabenplanung zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA – Arbeitsblatt A 138.

5.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 117, ca. 70 m vom Plangebiet entfernt, gegeben.

Hinweise:

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Eventuelle Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

5.5. Energie

Im Niendorf befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln sind zu beachten.

5.6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an die Straße „Am Steindamm“ gewährleistet. Sie bindet als kopfsteingepflasterte Straße an die Bundesstraße B 106 an, wird als asphaltierte Straße weitergeführt und bindet am nördlichen Ortseingang in Höhe der Tankstelle wieder an die B 106 an. Von der asphaltierten Straße abzweigend wird das freistehende Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 über einen unbefestigten Weg erschlossen.

6. **Bodenschutz und Abfall**

I. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

(http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Da das Gelände wurde früher landwirtschaftlich genutzt wurde, besteht Untersuchungserfordernis nach LAGA M20. Auffüllungen insbesondere im Osten der Fläche sind zudem möglich. Aufschüttungen sind häufig mit Schadstoffen belastet.

Nicht unmittelbar wieder verwendeter Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist fachgerecht zu entsorgen. Ohne aussagefähige Ergebnisse historischer Recherchen, oder der Bestätigung eines Fachkundigen, dass es sich um gewachsenen Boden ohne Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag handelt oder entsprechende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 darf Aushubboden nicht als unbelastetes Material (Z0) verwertet werden.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverfärbung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z.B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur

Bauherren-Verantwortung (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

7. Bodendenkmale

Im Bereich der Planung sind gegenwärtig keine derzeit bekannten Baudenkmale direkt betroffen. Der B- Plan verändert nicht die Umgebungsbebauung des vorhandenen Baudenkmales Nr. 1026 (Gutshaus), so dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht zu erwarten ist.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein ausgedehntes Bodendenkmal, dieses ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Vorhaben im Bereich der Satzung bedürfen, da Denkmale betroffen sind, zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach §7 Denkmalschutzgesetz.

Bei jeglichen Erdarbeiten im Geltungsbereich der Satzung ist ernsthaft mit dem Auffinden von archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



8. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind die Grenzsteine zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

10. Immissionsschutz

Eine Prüfung der **in Betracht kommenden Lärmquellen** lässt schlussfolgern, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der geplanten Bebauung zu erwarten sind:
Straßenverkehrslärm bezüglich B 106

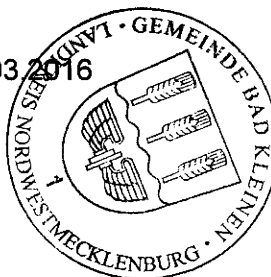
Durch Abstand und Schalldämmung durch bestehende Gebäude sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 100 m zur Ortsdurchfahrt der B 106 und in dritter Reihe hinter vorhandenen Wohngebäuden, durch Innenverdichtung möglicherweise künftig sogar in 4. Reihe. Im Randbereich der bebauten Ortslage begünstigen zudem die vorhandenen größeren und höheren Gebäude (Tankstelle, Kaminstudio) mit ihren geringen Gebäudeabständen die Schalldämmung gegenüber dem Plangebiet.

Anlagenlärm von WEA, Tankstelle und Autoverwertung

Da die mögliche Bebauung im Plangebiet weder gegenüber den WEA noch gegenüber der Autoverwertung ein dichteres Heranrücken an diese Anlagen zulässt, kann sich das Konfliktpotenzial gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Die Genehmigung der gewerblichen Anlagen erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der baulichen Nutzungsformen in Niendorf. Diese Betrachtungsweise schließt somit ein Konfliktpotenzial aus.

Der Bestandsschutz der gewerblichen Anlagen wird durch die geplante Bebauung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulandreservefläche überplant, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 02.03.2016
ausgefertigt am : 30.3.16




Der Bürgermeister

GEMEINDE BAD KLEINEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„AM STEINDAMM“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT MIT FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

BEARBEITER

Dr. Rommy Nitschke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

05.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3.	Plankonzept.....	3
1.4.	Schutzgebiete	5
1.4.1.	<i>Internationale Schutzgebiete</i>	<i>5</i>
1.4.2.	<i>Nationale Schutzgebiete.....</i>	<i>6</i>
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	7
2.1.	Mensch und Nutzungen	7
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	7
2.3.	Boden.....	8
2.4.	Klima und Luft	8
2.5.	Landschaftsbild	8
2.6.	Lebensräume und Flora	11
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>11</i>
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	<i>12</i>
2.6.3.	<i>Fauna</i>	<i>13</i>
2.7.	Kulturgüter	13
2.8.	Biologische Vielfalt	13
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	13
3.	Besonderer Artenschutz	14
3.1.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	14
3.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz	14
3.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	14
3.4.	Zusammenfassung Artenschutz	18
4.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	18
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	18
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	18
4.2.1.	<i>Erschließung</i>	<i>18</i>
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>18</i>
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>18</i>
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>19</i>
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	19
4.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	19
4.5.	Kompensationsmaßnahme	21
5.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22
6.	Quellenangabe.....	23

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Bad Kleinen im Landkreis Nordwestmecklenburg möchte die zukünftige Bebauung im östlichen Teil ihres Ortsteils Niendorf im Bereich der „Straße am Steindamm“ städtebaulich ordnen. Der betreffende Bereich in Niendorf und das Umfeld sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt.

Die Gemeinde plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf und eine Ausweisung als Mischgebiet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ist das Gebiet an der Straße „Am Steindamm“ bereits als Mischbaufläche ausgewiesen.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km nordwestlich von Bad Kleinen am nordöstlichen des Ortsrandes von Niendorf. Die Bundesstraße B 106 vom Schwerin nach Wismar quert mittig die kleine Ortslage.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Niendorf die Flurstücke 95, 97, 98/1, 99 sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke 92, 93/1, 94/4, 100 und 111.

Das Plangebiet wird charakterisiert durch Teile einer alten Gutsanlage mit ehemaligem Kornspeicher mit heutiger Wohnnutzung und ehemaligem Stallgebäude, sowie einem Wohnhaus. Im ehemaligen Stallgebäude befindet sich die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelass.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an einen Grünlandstreifen gefolgt von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an dörfliches Siedlungsgebiet. Im Süden befindet sich das ehemalige Gutshaus mit umgebenden Freiflächen.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

1.3. Plankonzept

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Am Steindamm“ hinreichend erschlossen und diese wird im Bebauungsplan als solche dargestellt und festgesetzt.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 6 BauNVO als Mischgebiet vorbereitet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,3.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser festzusetzen.

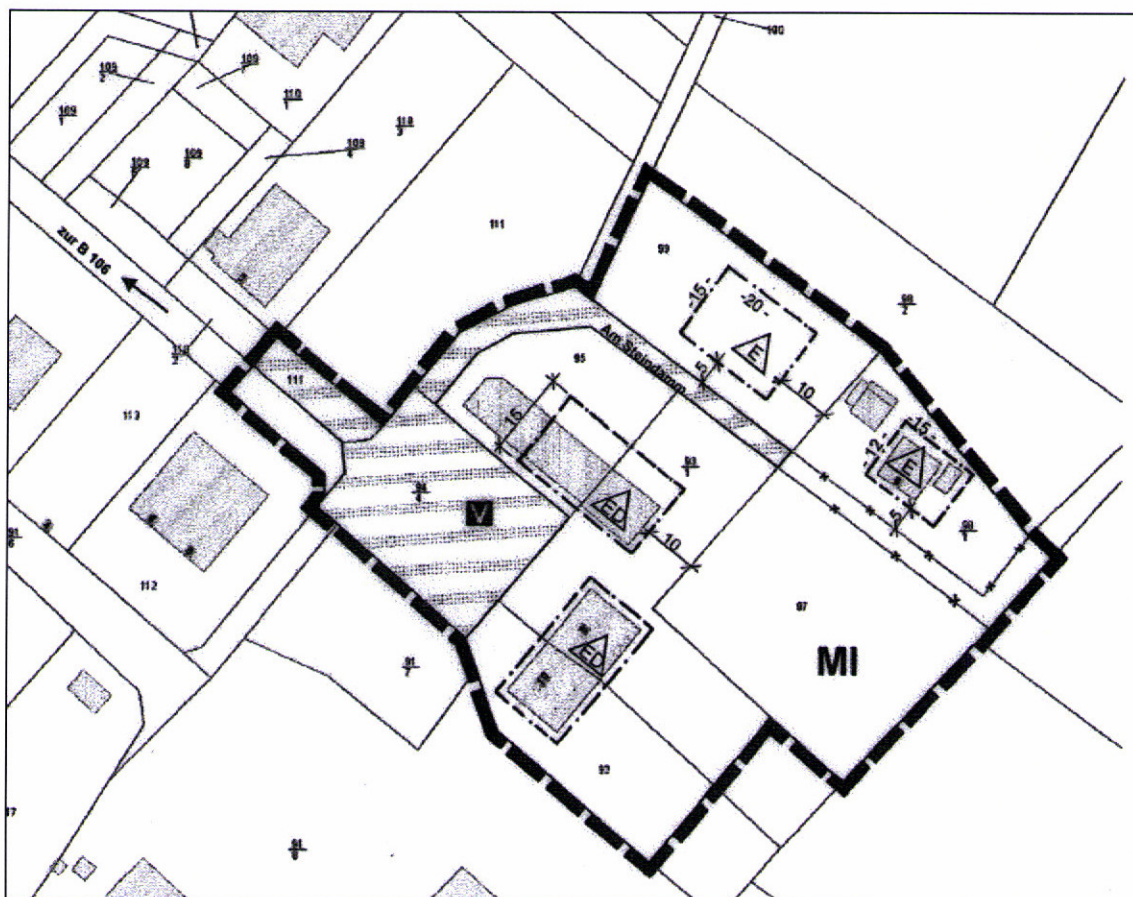


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan vom 29.10.2014, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar.

Nördlich der Straße am Steindamm ist noch ein unbebauter Bereich vorhanden, der die Bebauung eines Einzelhauses zulässt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Bei dem Gebäudebestand orientieren sie sich nahezu an den bestehenden Gebäudegrenzen. Die Festsetzung der Bezugspunkte für die einzelnen Baubereiche berücksichtigt den Gebäudebestand bzw. wird damit gewährleistet, dass sich die ergänzende Bebauung in die Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- FFH DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ - Entfernung ca. 2.500 m südwestlich
- FFH DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ - Entfernung ca. 3.600 m südöstlich
- SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ - Entfernung ca. 3.600 m südöstlich bis östlich.



Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb der Schutzgebiete, noch ist durch die Planung ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich. Es sind weder maßgebliche Gebietsbestandteile direkt angrenzend, noch prioritäre Zielarten des SPA vorhanden.

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets und der Entfernungen zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

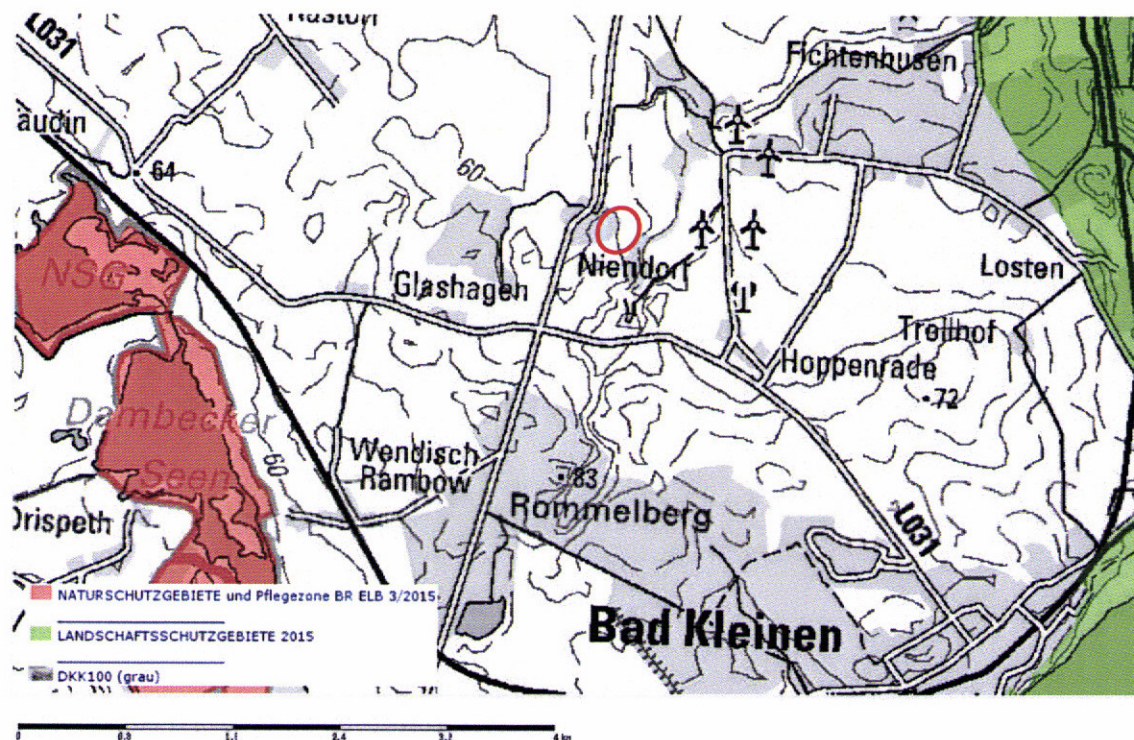


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohn- und Arbeitsfunktion ist im Planbereich bereits lange Jahre existent, so dass im Plangebiet keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die bestehenden Wohngebäude sollen in ihrem Bestand gesichert werden und ein neuer Bauplatz für ein Wohn- und/oder Arbeitsgebäude ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird über die Straße „Am Steindamm“ hinreichend erschlossen.

Wie die Biotop- und Nutzungstypenkartierung laut Kartenportal Umwelt M-V 2015 übersichtlich zeigt, handelt es sich um ein rundlich geschlossenes dörfliches Mischgebiet umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bundesstraße B 106 als querende Straßenverbindung. Die Erholungsfunktion spielt im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Rolle.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und Abrundung des Dorfgebietes.



Abbildung 6: Darstellung Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet). Hellgrün = L21 - Acker, rot = S22 - dörfliches Mischgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Die sich im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Plangebiet befinden sich keine Klein- oder Oberflächengewässer.

2.3. Boden

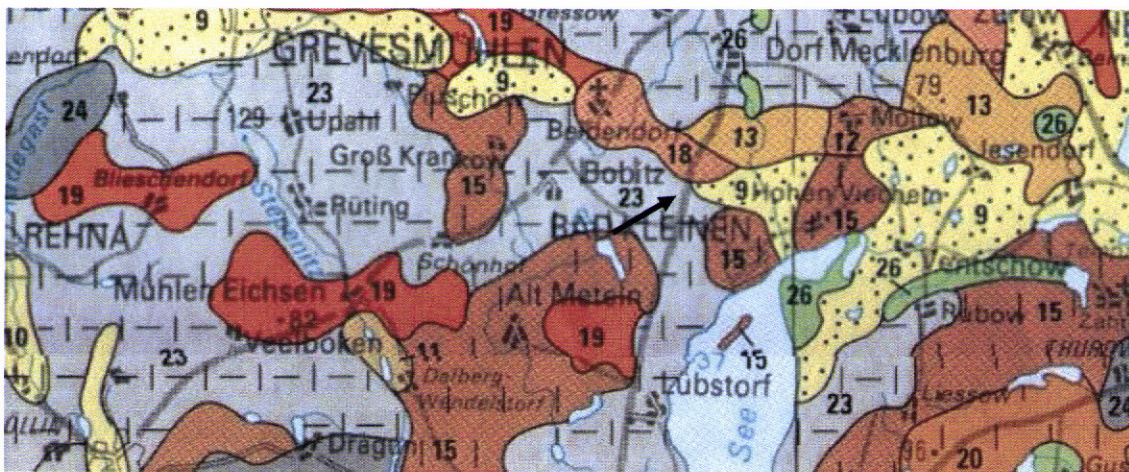


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter, unmaßstäblicher Ausschnitt.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der eben bis kuppigen Grundmoräne. Es finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 23 wie Lehm-/ Tieflehm-, Pseudogley (Staugley) oder Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley) bzw. Gley, Pseudogley (Amphigley). Sie stehen z.T. unter starkem Stauwasser- und/ odermäßigem Grundwassereinfluß und es bilden sich dementsprechend Staugleye.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei wurde für die bestehenden Gebäude als Maß der baulichen Nutzung nahezu deren Abmaße incl. umgebender befestigter Flächen zu Grunde gelegt.

In einer Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde vom 8.1.2015 heißt es, dass es sich teilweise um aufgeschüttetes Gelände handelt und dass solche Aufschüttungen häufig mit Schadstoffen belastet sind.

Das Vorhaben beansprucht demnach ausschließlich durch vielfältige dörfliche Nutzungen geprägten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens durch Versiegelung eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon

dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition sind wäre die Umsetzung der Planinhalte nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Dorfrand des Ortes Nienhagen und beinhaltet die bestehende Bebauung der Ortslage sowie ein freies unbebautes Baugrundstück.

Ferner ist anzumerken, dass eher der Ausgangszustand von Teilen des Plangebietes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten war. Das Plangebiet umfasst neben der bestehenden Bebauung ein freies Gelände, welches sich als dörfliche Brachfläche darstellte. Dieses war stark vermüllt und mit diversen Abfällen und Ablagerungen versehen. Der aufkommende Bewuchs schirmte diesen Missstand in belaubtem Zustand zwar etwas ab, beeinträchtigte dennoch das Gesamterscheinungsbild dieses Ortsausschnittes. Das Vorhaben führt insofern zu einer optischen Aufwertung des Ortsbildes.



Abbildung 8: Müll und Ablagerungen, Blick vom der Brachfläche zur Straße „Am Steindamm“. Foto: 16.10.2014.

Für das gesamte Plangebiet wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese erfolgte nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung. So wird ermöglicht, dass der Bestand gesichert wird und sich eine mögliche Neubebauung verträglich zu den vorhandenen und bestehenden Baustrukturen gestaltet. So erfolgt eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise Dachgestaltungen, Geschosshöhen u.a. unterstützt.

Von der Bundesstraße B 106 führt eine Kopfsteinpflasterstraße zum nördlichen Teil des ehemaligen Wirtschaftshofes. Diese endet in einer Wendeschleife, die im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgeschrieben werden soll, und führt direkt auf ein ehemaliges Speichergebäude, welches als Wohnhaus umgebaut wurde. Seitlich dazu und mittig im Plangebiet befindet sich das langgestreckte ehemalige Stallgebäude, welches derzeit als Wohnhaus mit Werkstatt und Nebengelass genutzt wird. Am östlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 98/1) befindet sich ein Wohnhaus.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Grünlandfläche gefolgt von Ackerland. Trennend wirkt hier eine stark lückige sehr junge Baumreihe.



Abbildung 9: Blick von Nord auf das Plangebiet Richtung Südost. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.

Bisher wird das Plangebiet durch die Straße „Am Steindamm“ erschlossen, die im nördlichen Teil asphaltiert ist und an der Gabelung als teilversiegelter Weg das östliche Wohnhaus erschließt.



Abbildung 10: Blick auf das mittig liegende ehemalige Nebengebäude mit Wohnhaus. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.



Abbildung 11: Blick von Nordwest Richtung Südost entlang der Straße „Am Steindamm“ hier als Sackgasse. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.

Das Gelände des Flurstückes 99, ganz im Norden des Plangebietes war zum Aufnahmezeitpunkt von Aufräumarbeiten und Schnittmaßnahmen gekennzeichnet. Durch diese Arbeiten war die Geländeoberfläche dementsprechend in Anspruch genommen, und es zeigten sich teils offene Bodenstellen. Optisch ist diese Fläche eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Durch unterlassene Nutzung entwickelte sich auf diesem Teilstück eine stark durch Ablagerungen und Müll gekennzeichnete Dorfbrache (vgl. Abb. 8). Diese charakterisierte sich durch aufkommende Gehölze und es entstand ein Siedlungsgebüsch heimischer Arten und verdeckte die erheblichen Ablagerungen jeglicher Art.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 12: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM17752

Biotopname: Feldgehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 9.500

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM17946

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Staudenflur
Gesetzesbegriff: stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 442

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope sowie ihrer Lebensraumfunktion im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und dessen Charakter nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 13: Lebensräume. Farben und Nummern siehe nachfolgend im Text, Kartengrundlage: B.-Plan Vorentwurf bab Wismar 2015, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2015.

Die Biotopkartierung vom 15.04.2015 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

Vorzufinden war dörfliches Mischgebiet, welches sich eher als verstädtertes Dorfgebiet (ODV) darstellt, denn es handelt sich um Höfe, die überwiegend zu Wohnzwecken oder Gewerbeflächen genutzt werden. Traditionelle Gartenformen sowie dorftypische Ruderalvegetationen sind meist kaum noch vorhanden.

1. Acker (AC)
2. Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM).
3. Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen (PWX)
4. verstädtertes Dorfgebiet (ODV) mit Ziergarten/Zierrasen (PGZ/PER),
5. Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW), und Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Obige Abbildung verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann. Ein Großteil des B-Plangebietes ist so in seinem Bestand zu sichern (Nummern 4 und 5), hier erfolgen keine erneuten Eingriffe. Der Baumbestand im Siedlungsbereich wird nicht berührt. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,3 im gesamten Bereich. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha. Veränderungen kann es nur auf dem Gebiet des Flurstücks Nr. 99, hier Fläche Nummer 3 geben. Die be- und überbaubare Fläche nach GRZ und die damit verbundenen Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4. quantitativ ermittelt. Ein Eingriff findet in den Biototyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), vormals mit Überlagerung Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen (PWX) statt. Auch wenn das Gelände sich momentan weitgehend im beräumten Zustand befindet, ist dieser Biototyp der einstige und damit der anzusetzende und zu bewertende Ausgangszustand. Es handelte sich nicht um ein Feldgehölz, da die aufkommenden Gehölze

eindeutig auf der Dorfbrache entstanden sind und auch ansonsten die für ein Feldgehölz maßgeblichen Kriterien nicht erfüllt sind (vgl. Kartieranleitung LUNG M-V 2013). Zudem war (und ist) diese Dorfbrache durch wilde Ablagerungen und Müll gekennzeichnet.

2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Kapitel 3.

2.7. Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.8. Biologische Vielfalt

Die Umsetzung der Planinhalte führt zur Sicherung dörflichen Mischgebietes und zur Überbauung dörflicher Brachfläche. Insofern wird sich eine Reduzierung der biologischen Vielfalt und Änderung des Artenspektrums mit lokaler Wirkung ergeben. Diese Reduzierung wird bereits methodisch durch den Biotopansatz in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Besondere Funktionen der Schutzgüter, Tiere und Pflanzen sind indes nicht betroffen.

2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Besonderer Artenschutz

3.1. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

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

3.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens und der ausreichenden Entfernung zu den umgebenden europäischen und nationalen Schutzgebieten, sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope ist mit der Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen.

Die Biotope und Lebensräume des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten und erfahren keine Änderung oder negativen Beeinflussungen. Die Fläche, in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen werden kann, ist dem Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) zuzuordnen.

3.3. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich stark begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist von erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Artengruppe Vögel nicht auszugehen und als vernachlässigbar zu betrachten.

Im betreffenden Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung sind genügend gleichartige Ausweichquartiere und -habitate vorhanden. Zudem war die ökologische Wirksamkeit des Siedlungsgebüsches auf der dörflichen Brachfläche stark eingeschränkt. Dies äußerte sich insbesondere in der Existenz von Gartenabfällen sowie Müll und des insgesamt naturfernen, stark anthropogen beeinflussten Zustandes.

Nach Umsetzung der Planinhalte wird die Fläche von einem Wohnhaus und einem Zier-/Nutzgarten geprägt sein. Für die zuvor potenziell vorhandenen Brutvogelarten ist die neu entstehende Struktur als Brut- und Nahrungshabitat gleichermaßen geeignet. Dies betrifft die hier relevanten siedlungsnah brütenden Singvogelarten wie insbesondere Amsel, Kohl-, Blau-

, Sumpf-, Schwanzmeise, Klapper-, Mönchs-, Gartengrasmücke, Grünling, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Rotkehlchen.

Für Rast- und Zugvögel sowie Groß- und Greifvögel ist die Fläche ohne Relevanz, da sie von deren Habitatsprüchen stark abweicht und sich nicht durch die hierfür erforderliche Störungsarmut auszeichnet.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Säugetiere

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da für diese Artengruppe im Vorhabenbereich keine Quartiere vorhanden sind und waren. Es werden weder potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch Nahrungshabitate von Fledermäusen zerstört.

Die potenzielle Betroffenheit weiterer gem. Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Säugetierarten ist durch die räumlich enge Wirkung des Vorhabens und biotopbedingt ausgeschlossen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Amphibien

Infolge des Fehlens von Gewässerstrukturen ist von einem erhöhten Vorkommen von Amphibien nicht auszugehen. Potenziell geeignete, d.h. nischenreiche und frostgeschützte Winterquartiere (Steinriegel, Bauschuttansammlungen, Brennesselfluren, Totholz, Laub- und Komposthaufen) sind im Plangebiet nur in geringem Maße, nicht jedoch auf der bislang bebauungsfreien Fläche vorhanden. Etwaige Wanderungen zwischen Kleingewässer und Winterquartieren werden demzufolge auch nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden oder anderweitig beeinträchtigt.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet weitestgehend ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich abweichender Habitatansprüche nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Rundmäuler und Fische

Im Plangebiet existiert kein Gewässer, deshalb ist mit Beeinträchtigungen der in Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG für M-V gelisteten Zielarten (Fluss-, Bach-, Meerneunaugen, Lachs, Rapfen, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Maifisch, Finte, Groppe) nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Schmetterlinge

Die im Plangebiet vorhandene Biotopstruktur wird sich insbesondere für Schmetterlinge kaum ändern.

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren weder im Plangebiet noch unmittelbar daran angrenzend geeignete Habitate.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Libellen

Im Plangebiet fehlen potenzielle Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für Libellen. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Pflanzen

Die europäischen Zielarten des Landes M-V (Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkraut, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

3.4. Zusammenfassung Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf und eine Ausweisung als Mischgebiet angestrebt. Der betreffende Bereich in Niendorf und das Umfeld sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt. Diese soll weitestgehend erhalten und gesichert werden. Im Zuge der Planung wird es neben der Bestandssicherung nur möglich sein, ein Grundstück, welches sich als dörfliche Brachfläche mit aufkommendem Siedlungsgebüsch heimischer Arten durch die unterlassene Nutzung darstellte, neu zu bebauen. Der überwiegende Teil des Plangebietes bleibt in seiner Art und Ausprägung erhalten. Darüber hinaus geht von dieser einen neu zu bebauenden Fläche eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus, da sie sehr stark durch wilde Ablagerungen und Müll gekennzeichnet war. Auf Grundlage einer am 15.4.2015 durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabensbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung des dörflichen Mischgebietes weiterhin bestünde. Das freie Grundstück im Norden des Plangebietes bliebe als solches ebenfalls bestehen und würde unbebaut bleiben. Siedlungsgebüsch würde sich ausbreiten, die Gefahr von wilden Ablagerungen bliebe bestehen. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe somit nicht zwingend geringer als bei Umsetzung der Planinhalte. Es ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Die Zufahrten zum Plangebiet bleiben bestehen und bedürfen keines weiteren Ausbaus.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es nur im direkten Umfeld des bebaubaren Grundstücks zu Beeinträchtigungen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert und bleibt in seiner jetzigen Wirkung bestehen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp OBD/PWX erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einem typischen dörflichen Mischgebiet, wie bereits zum derzeitigen Zeitpunkt. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen kann sich etwas erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist im Plangebiet nicht neu, sondern wird städtebaulich gesichert und erhöht sich innerhalb eines vertraglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität durch die mögliche Bebauung eines Grundstücks.
- Die vorhandene Bebauung wird gesichert und dessen Grundflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen kaum erweiterbar. Ein Grundstück ist für eine mögliche Bebauung nutzbar. Dieses ist bereits jetzt optisch eindeutig dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Durch die Beräumung des Grundstücks konnte es von wilden Ablagerungen und Müll befreit werden und das Dorfbild aufwerten.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben in Art, Größe und Bauweise bestehen.

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Fläche in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen werden kann, ist das nördliche Grundstück (Flurstück Nr. 99, der Flur 1 der Gemarkung Niendorf). Das restliche Plangebiet bleibt in seiner derzeitigen Ausprägung als dörfliches Mischgebiet und in seinem baulichen Bestand bestehen und wird lediglich planungsrechtlich gesichert. Hier erfolgt kein erneuter Eingriff.

Mit vorhabensbedingten neuen Eingriffen und Versiegelungen ist demnach auf dem Flurstück 99, Flur 1, Gemarkung Niendorf zu rechnen. Hier bedarf es einer zweistufigen Betrachtung:

Das Flurstück hat eine Größe von 1.200 m². Im Rahmen der am 15.4.2015 durchgeführten Biotoperfassung wurde stattdessen eine beräumte und planierte, nahezu vegetationslose Fläche vorgefunden. Insofern ergibt sich im ersten Schritt ein Vollverlust der Biotoptypen OBD und PWX. Sowohl der Biotoptyp OBD „Brachfläche der Dorfgebiete“ als auch PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen waren ursprünglich prägend und weisen eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Infolge der potenziellen (jedoch nicht mehr überprüfbar) Beseitigung auch gesetzlich geschützter Bäume ergibt sich aus dieser Wertstufe gem. Tabelle 1 eine erhöhte Kompensationswertzahl von 1,5.

Die GRZ beträgt hier 0,3. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 50% für bauliche Nebenanlagen können max. 540 m² bebaut werden. Hier ist zusätzlich eine Vollversiegelung möglich, der Versiegelungszuschlag beträgt hier 0,5 (s. Tab. 1).

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad beträgt infolge der umgebenden Siedlungseinflüsse 0,75 (HZE M-V, Anlage 10, Tab. 4 und 5).

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Fläche (m²)	Komp.- erf.	Wirkfaktor	Kompensationsbedarf (m² FÄQ)
ÖBD / PWX ohne Versiegelung	660	1,5	0,75	743
ÖBD / PWX mit Versiegelung	540	2	0,75	810
1200 Gesamt (m² FÄQ)				1553

FÄQ = Flächenäquivalent

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von zunächst 1.553 m².

Gem. Hinweis der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vom 5.1.2016 kann der anschließend auf der unversiegelten Fläche entstehende Hausgarten mit einem Wert- bzw. Leistungsfaktor von 0,5 als kompensationsmindernde Maßnahme berücksichtigt werden:

$$660 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,75 = 247,5 \text{ m}^2$$

Der Gesamteingriff reduziert sich insofern auf $1.553 \text{ m}^2 - 248 \text{ m}^2 = \underline{1.305 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.

4.5. Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des Eingriffs ist nördlich des Plangebietes auf dem unmittelbar anschließenden Flurstück 98/2, Flur 1, Gemarkung Niendorf mit einer Größe von 2.146 m², vorgesehen, 30 Obstgehölze als Streuobstwiese oder auch als dorftypischen Siedlungsrand zu pflanzen.



Abbildung 14: Verfügbare Kompensationsfläche (rot). Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2015.



Abbildung 15: Blick auf Flurstück 98/2. Foto: Stadt Land Fluss 15.4.2015.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist in Anlage 11, HZE M-V als Maßnahmetyp Nr. 1.-5. mit Wertstufen von 1 – 2 aufgeführt. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Sonstige Anforderungen sind mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum, ein Stammumfang bei Obstbäumen mindestens 10/12 sowie eine Entwicklungspflege incl. Bewässerung von 3 - 5 Jahre.

Da insgesamt 30 Bäume der Qualität Hochstamm StU 10/12 mit Pflanz- und Reihenabständen von 8 m als siedlungsrandtypische Streuobstwiese angelegt werden sollen, ist der Ansatz der Wertstufe 2 gerechtfertigt. Eine Berücksichtigung aufwertender Merkmale erfolgt nicht. Daraus resultiert eine Kompensationswertzahl von 2. Der Platzbedarf für die Maßnahme beträgt 1.920 m², so erfolgt eine vollständige Beanspruchung des o.g. Flurstücks. Die Wertigkeit der Grünlandfläche wird nicht in Ansatz gebracht. Aus diesem Grund erfolgt der Ansatz über die Bezugsfläche pro Baum.

30 Obstbäume x 25 m² FÄQ / Baum x 2 Wertfaktor = 1.500m² FÄQ

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Verlust und teilweiser Vollversiegelung der Biotoptypen OBD/PWX.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 1.305 m² FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs ist die **Pflanzung von 30 Obstbäumen** auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, Gem. Niendorf unmittelbar nördlich des Plangebietes vorgesehen. Diese Maßnahme ergibt ein FÄQ von 1.500 m².

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen deckt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf. Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001 -

LUNG M-V (2015): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.