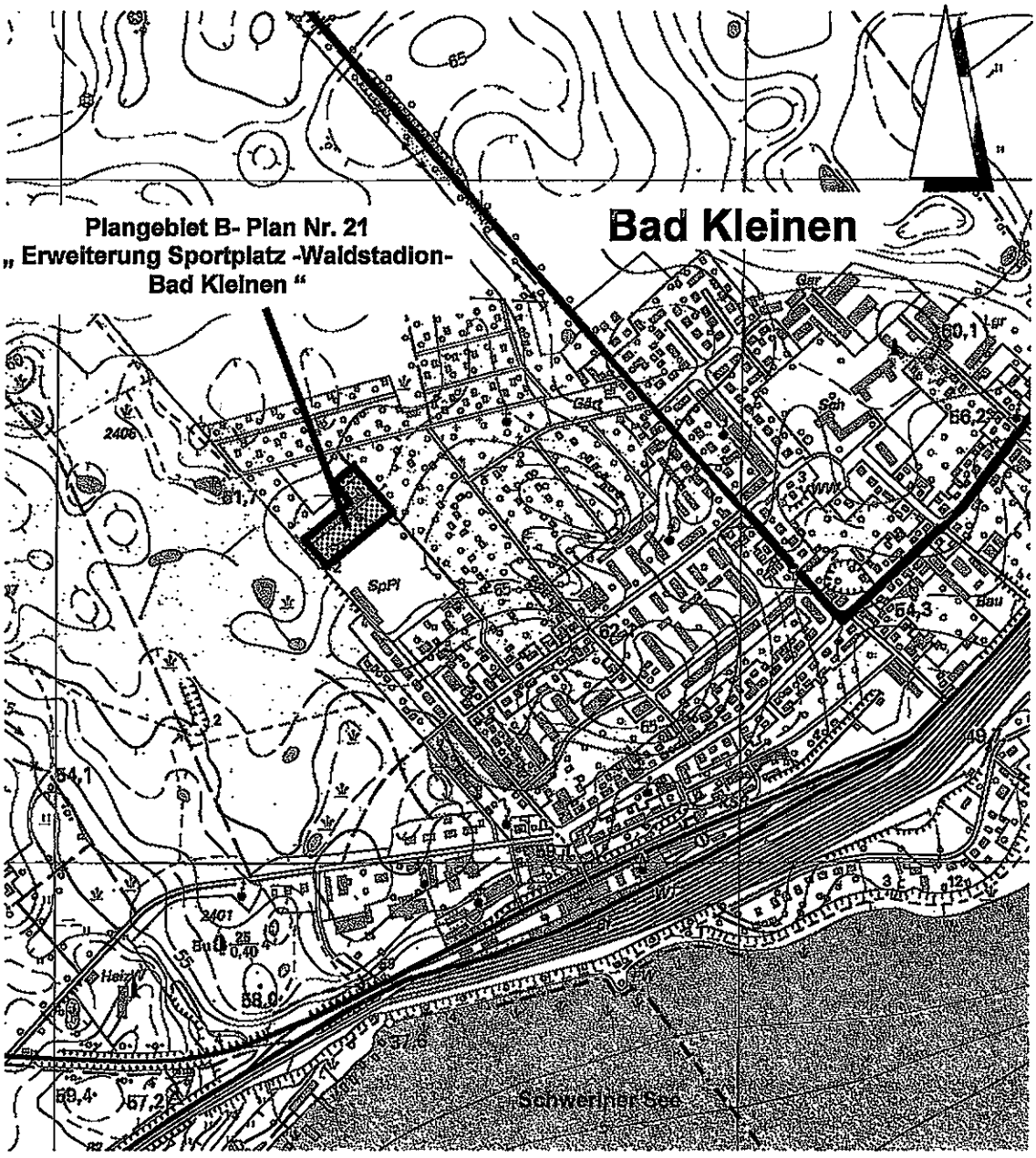
Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen “



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.

Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich zwischen dem Oberzentrum Landeshauptstadt Schwerin und dem Mittelzentrum Wismar nahe des Schweriner Sees.
Die Zielstellung der Planung der Gemeinde Bad Kleinen bestand darin, die planungs- und bauordnerischen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des vorhandenen Trainingsplatzes nördlich des Spielfeldes zu einem Kunstrasenplatz für den allgemeinen Trainingsbetrieb zu schaffen, da der vorhandene Trainingsplatz am Sportlerheim zukünftig nicht mehr den Anforderungen an den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Verein genügt. In diesem Zusammenhang stehend soll auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück Nr. 172/2, Baurecht zur Errichtung eines Eigenheimes in ortstypischer Bauweise geschaffen werden. Hierfür soll eine vorhandene Baulandreserve genutzt werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 21, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.
Überplant wird im Wesentlichen ein vorhandener Sportplatz und ein vorhandenes Einzelgrundstück mit anliegenden Gartenflächen in der Ortslage Bad Kleinen. Die ausgewiesenen, zu bebauenden Flächen befinden sich innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Aufgrund der direkten Siedlungsnähe ist im Bestand von bereits stark veränderten Standortfaktoren auszugehen. Das Landschaftsbild im direkten Plangebiet ist nicht mehr als naturnah anzusehen.
Wertvolle und geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg- Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.
Am Rand des Eingriffsbereiches befinden sich 4 Weiden, von denen 1 Baum gemäß § 26 LNatSchG M-V geschützt ist und im Plan als zu erhaltender Baum gekennzeichnet ist.
Innerhalb des Plangebietes standen für die Kompensation der Eingriffe keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sie sind daher zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes durch folgende Maßnahme außerhalb des Plangebietes auszugleichen:

.Auf den an das Plangebiet angrenzenden Gartenflächen innerhalb des Flurstückes 172/2, sind in Ergänzung des Baumbestandes 30 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen.

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

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Aufgrund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des

Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können. Die vorgesehene Anlage einer Obstwiese dient zudem als naturnaher Lebensraum für die Entwicklung und die Erhaltung des Artenpotentials.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (01.09.08 – 06.10.08) gingen keine Stellungnahmen ein.

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 21.08.08 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 25.03.09 geprüft und berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (08.05.09 – 10.06.09) 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 08.05.09 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 11.11.2009 abgewogen und 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. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.
Durch die integrierte Lage wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und keine geschützten Biotope und Landschaftsräume in Anspruch genommen. Demzufolge kann eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.
Aufgrund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

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.	Anschluss an die Verkehrsflächen
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen
7.	Immissionsschutz
8.	Altlasten / Abfallentsorgung
9.	Bodendenkmale

Teil II

Umweltbericht

Teil I

1. *Zielstellung und Grundsätze der Planung*

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 21.11.2007 beschlossen, für die Erweiterung des Sportplatzes in Bad Kleinen einen Bebauungsplan aufzustellen.
Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Trainingsplatzes nördlich des Spielfeldes zu einem Kunstrasenplatz mit den Abmaßen von ca. 50 x 65 m für den allgemeinen Trainingsbetrieb, da der vorhandene Trainingsplatz am Sportlerheim (Waldstadion) zukünftig nicht mehr den Anforderungen an den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Verein genügt.

In diesem Zusammenhang stehend soll auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück Nr. 172/2, Baurecht zur Errichtung eines Eigenheimes in ortstypischer Bauweise geschaffen werden. Hierfür soll eine vorhandene Baulandreserve genutzt werden. Bei dem ausgewiesenen Baugebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits zu 2/3 mit Wohngebäuden bebaut ist. Bereits in den zurückliegenden Jahren wurden Anregungen geltend gemacht, die Fläche zu nutzen, was aber planungsrechtlich nicht zulässig war. Erst jetzt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 zur Erweiterung des Sportplatzes ergibt sich die Möglichkeit, dieses in einem Gesamtkonzept zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Trainingsbetrieb und den Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich des Sportvereins Bad Kleinen e.V. am Standort zu verbessern, liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Das Planvorhaben entspricht im Bereich der Sportplatzerweiterung dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der den Bereich des Bebauungsplanes als Grünfläche (Dauerkleingärten/Sportplatz) ausweist. Für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen des B-Planes in Übereinstimmung gebracht und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. *Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren*

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006

3. *Geltungsbereich*

Plangebiet:	Gemeinde	Bad Kleinen
	Gemarkung	Bad Kleinen, Flur 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6600 m².

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für den Bestand und die vorgesehene Bebauung mit einem Einfamilienhaus ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Nutzungen gemäß § 4 (2)Nr. 2 und 3 sowie (3) Nr. 1-3 BauNVO sind ausgeschlossen, das sind folgende Nutzungen: - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die ergänzende Wohnbebauung ist durch zulässige 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 Höhenlage des zugehörigen 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 für die hinzukommende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.
In dem östlichen Wohnweg „Am Sportplatz" verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 100 PVC, d 125 PE), an die Anschlussmöglichkeit für das geplante Einfamilienhaus besteht.
Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Abwasserentsorgung

° Regenwasser

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in den auf dem Flurstück 172/2 gelegenen Teich abgeleitet.

° Schmutzwasserableitung

Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen.
Für das bereits bestehende Wohnhaus auf den Flurstücken 172/1 und 172/2 wurde 1999 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Betreiben einer Kleinkläranlage erteilt. Da ein Anschluss an das zentrale Schmutzwassernetz wirtschaftlich nicht vertretbar ist (Anschlusspunkt ca. 300-400 m entfernt), ist auch für die geplante Neubebauung auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über eine private Kleinkläranlage zu orientieren.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

7. ***Immissionsschutz***

Mit der geplanten Erweiterung des Sportplatzes ist ein Anstieg der vorhandenen Lärmwerte möglich. Das vorhandene und geplante Wohngrundstück grenzt unmittelbar an den vorhandenen Sportplatz. In einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Bauherrn erklärt der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger, den mit der Erweiterung des Sportplatzes eventuell verbundenen Anstieg der Lärmwerte zu dulden und gegenüber der Gemeinde und dem Nutzer keine Abwehransprüche geltend zu machen, soweit die Lärmwerte die zulässigen Werte eines Mischgebietes nicht übersteigen, was durch Gutachten nachzuweisen wäre. Sollten die Lärmwerte die zulässigen Werte eines Mischgebietes überschreiten, vereinbaren die Vertragsschließenden schallmindernde Maßnahmen vorzunehmen, um die zulässigen Werte einzuhalten.
In der abgeschlossenen Vereinbarung verpflichtet sich der Bauherr, die Regelungen der Vereinbarung durch eine Baulast zu sichern.

8. ***Altlasten/ Abfallentsorgung***

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.
Im Bereich der Stellplätze an der Wendeanlage wurde ein Stellplatz ausgewiesen, der die zu erwartenden Abfallbehälter am Abholtag aufnehmen kann und mit dem Stand der Technik entsprechenden Abfallsammelfahrzeugen problemlos erreichbar ist, ausgewiesen.
Ein Zuparken bzw. Zustellen der zur Abfallentsorgung genutzten Wendeanlage ist nicht zulässig.

9. ***Bodendenkmale***

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. 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.
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.

Teil II

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

1.0 Ziele des Umweltberichtes

1.1 Allgemeine Angaben

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

. Ausweisung von Flächen für Spiel- und Sportanlagen und Errichtung eines Eigenheimes

. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße innerhalb der Ortslage Bad Kleinen.

Das Plangebiet, in der Randlage der Ortslage Bad Kleinen gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:

Lage im Ortsbereich:	. Südwestliche Randzone der Ortslage Bad Kleinen
Angrenzende Funktionsbereiche:	. Ausgedehntes Waldgebiet an der westlichen Seite . Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten
Vorhandene Nutzungsform:	. Sportplatz und Einzelgrundstück mit anliegenden Gartenflächen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Als Eingriffsflächen sind Teile des Plangebietes wie folgt zu definieren:

Planungsvorhaben	
Sportplatzerweiterung im Anschluss an den Bestand	1.129 m²
Errichtung eines Wohnhauses	525 m²
Größe des Eingriffsbereiches	**= 1.654 m²**

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

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Fläche für Sport- und Spielanlagen" und als „Grünfläche" aus.

Berücksichtigung der Belange

Das Planungsvorhaben entspricht im Bereich der Sportplatzerweiterung dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes. Für die Errichtung des Einfamilienhauses ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan dem Inhalt des aufgestellten Bebauungsplanes anzupassen und als Wohnbaufläche auszuweisen.

GLP Mecklenburg-Vorpommern
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

Erholungsvorsorge / Landschaftserleben

- Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume
Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume
- Kein verkehrsarmer Raum
- Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden
Bewertung Funktionen
- Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden

Charakterisierung der Naturräume
- Bestandteil der Westmecklenburgischen Seenlandschaft innerhalb des Schweriner Seengebietes
- Grundmoränenlandschaft am Ostufer des Schweriner Sees

Bodenpotential

- Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Wasserpotential
Nutzbares Grundwasserangebot
- Bewertungsstufe 3 = Hohe Bedeutung

Grundwasserneubildung
- Bewertungsstufe 2 = mittlere Bedeutung

Landschaftsbildelemente
- Bewertungsstufe mittel bis hoch

Klima

Mittlerer Jahresniederschlag	575-600 mm
Mittlere Dauer der Vegetationsperiode	223,5-227 Tage

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- *Überplant wird ein stark anthropogen vorbelastetes Gebiet, in dem die Schutzgüter bereits beeinträchtigt sind.*
- *Das Landschaftsbild im direkten Plangebiet ist nicht mehr als naturnah anzusehen.*
- *Eingriffe in angrenzende wertvolle Landschaftsstrukturen werden vermieden.*
- *Das anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.*

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg"
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

. *Kein Sicherungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

. Intensiv gestaltete und genutzte Zier- und Nutzgärten dominieren auf den bereits erschlossenen und bebauten Einzelgrundstücken in der Ortsrandlage.
. Südlich des Einzelgrundstückes befindet sich ein umfangreicher Sportkomplex mit Spiel- und Übungsplätzen.

. Das westlich des Sportkomplexes gelegene Waldgebiet steht für Naherholungsbelange der Anwohner zur Verfügung.

2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

Das Planvorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die wie folgt zu bewerten sind:

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

BESTAND: . Durch intensive Nutzungsformen stark anthropogen beeinträchtigtes Gebiet.

PLANUNG:
- Die geplante Nutzungsform baut auf die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.
- Das Planvorhaben ist nicht mit umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.

Keine Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung

BESTAND: Lärmbelastungen sind bereits durch die bestehenden Nutzungsformen gegeben.

PLANUNG:
- Die geplante Entwicklungsform ist nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.
- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sein können, die aber auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden.
Das Abwasser wird dezentral über eine biologische KKA entsorgt
Keine Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

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

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das Plangebiet ist bereits durch eine Straße erschlossen.

PLANUNG: Der Ausbau von weiteren Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: . Naturferne Biotoptypen überwiegen im Eingriffsbereich, der Versiegelungsgrad ist hoch. Die intensiven Nutzungsformen prägen das Gebiet und führten zu stark veränderten Standortverhältnissen.
. Am Rand des Eingriffsbereiches befinden sich 4 Weiden, von denen 1 Baum gem. § 26 LNatSchG M-V geschützt ist.
Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, zu bebauenden Flächen befinden sich innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Auf Grund der direkten Siedlungsnähe ist im Bestand von bereits stark veränderten Standortfaktoren auszugehen.
Das Gelände wird bis heute durch die Anwohner intensiv als Zier- und Nutzgarten genutzt.
Wertvolle und geschützte Biotope gem. LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes
Zur Minimierung der eventuell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte wurde zur Sicherung der bestehenden Lebensräume Folgendes festgesetzt:
. Erhaltung des geschützten Einzelbaumes innerhalb des Plangebietes.
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Obstwiese vorgesehen, die gleichfalls als naturnaher Lebensraum für die Entwicklung und Erhaltung des Artenpotentials zur Verfügung stehen wird.
Auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Landschaftsbild:

BESTAND: . Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten bestimmen das Plangebiet.
Es dominieren beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Landschaftsbilder von geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt und weitestgehend anthropogen überformt sind.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich = von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Die Eingriffe erfolgen in einem bereits erschlossenen Siedlungsgebiet, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bauvorhaben anzunehmen sind.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Boden:

BESTAND: . Überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene Bodenauf- und abträge.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, wofür gärtnerische Nutzflächen in Anspruch genommen werden.
Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.
Großflächige Raum- und Geländeveränderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Grundwasser

BESTAND: . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen Versiegelungsgrad, bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
Bereits beeinträchtigt durch die anthropogenen Nutzungsformen

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
Erhöhung der Versiegelungsgrades: Neuversiegelungen 157,5 m²
Teilversiegelungen 1.129 m²
Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Luft:

BESTAND: . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrstraße

PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Kultur und Sachgüter

BESTAND: . Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit dem Planvorhaben sind infolge der Neubebauungen Mehrversiegelungen verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung als Eingriffe in Natur und Landschaft zu definieren sind.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs- Ausgleichsermittlung

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

EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DAS BAUVORHABEN

Eingriffsflächen als Teilflächen des Plangebietes = 1.654 m²

Grundstück Wohnhaus 525 m²

Biotopbestand: Zier- und Nutzgarten

Eingriff
Neuversiegelung bei geplanter GRZ 0,3 **Versiegelung 157,5 m²**

Kein Funktionsverlust der vorhandenen
Gartenflächen =
Nutzungsform auf dem Baugrundstück bleibt erhalten,
- Kein Eingriff gem. § 14 LNatSchG M-V

Sportplatzerweiterung 1.129 m²

Der vorhandene Sportplatz wird an der
Nord- und Ostseite erweitert.
Eingriff - Teilversiegelung **Teilversiegelung 1.129 m²**

Biotopbestand:	- Zier- und Nutzgarten	560 m²
	- Artenarmer Zierrasen	286 m²
	- Artenreicher Zierrasen	283 m²

Versiegelungen und Teilversiegelungen

- **Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V**
- **Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich**

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass vorwiegend Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen.
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung".

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.
Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie Einzelgrundstücke und Straße im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Indirekte, zusätzliche Beeinträchtigungen auf Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen, da die Eingriffe innerhalb eines bereits bestehenden

Siedlungsgebietes mit starken anthropogenen Beeinträchtigungen erfolgen und für die Bauvorhaben gärtnerisch geprägte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Biotoptyp	Fläche m²	Wert	Kompensations-erfordernis	Versiegelungs-zuschlag	Freiraum-Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations-faktor	Flächen-äquivalent m²
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Zier- und Nutzgarten							
. Versiegelung	157,5	0	0,8	0,5	0,75	0,975	153,56
. Teilversiegelung	560	0	0,8	0,2	0,75	0,75	420
Artenreicher Zierasen							
. Teilversiegelung	283	1	1,5	0,2	0,75	1,275	360,825
Artenarmer Zierrasen							
. Teilversiegelung	286	0	0,6	0,2	0,75	0,6	171,6
	1286,5						
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf							**1105,99**

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen von Biotopflächen beträgt: 1.105,99 m²

Innerhalb des Plangebietes standen für Kompensationsmaßnahmen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Zur Erfüllung dieses Flächenäquivalentes ist folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

. Auf den an das Plangebiet angrenzenden Gartenflächen, innerhalb des Flurstückes 172/2, sind in Ergänzung des Baumbestandes 30 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen.
In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlusten zu entsprechen.

Kompensations-maßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations-wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations-wertzahl	Flächen-äquivalent m²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Bereich Wohnhaus 5 Obstbäume	125	2,00	2,00	0,75	1,50	**187,50**
Bereich Sportplatzerweiterung 25 Obstbäume	625	2,00	2,00	0,75	1,50	**937,50**
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent GESAMT						**1.125,00**

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

Kompensationsbedarf	Maßnahmen zur Kompensation
1.105,99 m²	**1.125,00 m²**

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

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

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

5.0 Technische Verfahren

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

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

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

. Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahme.
. Kontrolle über die Einhaltung der bauordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind.
Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden vermieden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

. Vergrößerung der Siedlungsstrukturen und Verlust von Teillebensräumen in einem Siedlungsgebiet in der Ortsrandlage

. Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust

. Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate

. Veränderung des Kleinklimas durch den höheren Versiegelungsfaktor

. Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 und § 26 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V und dem Baumschutzkompensationserlass zu kompensieren sind.

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

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

gebilligt durch Beschluss der GV am : 11.11.2009
ausgefertigt am : 22.11.12

GEMEINDE BAD KLEINEN · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · 1

Keller
Der Bürgermeister