

**Gemeinde Neuburg**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Bebauungsplan Nr. 13**  
**"Wohnbebauung**  
**Lindenweg-Mühlenweg"**  
**in Neuburg**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Aufgabe und Inhalte 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. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 6.1 Trinkwasserversorgung
  - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
  - 6.3 Niederschlagswasserableitung
  - 6.4 Elektroenergieversorgung
  - 6.5 Telekommunikation
  - 6.6 Gasversorgung
  - 6.7 Fernwärmeversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissions- und Klimaschutz
  - 11.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)
  - 11.2 Lärmimmissionen

### **Teil II**

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Im nördlichen Bereich der Ortslage Neuburg zwischen dem Mühlenweg und dem Lindenweg möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Die Fläche schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die Lage des Plangebietes zwischen den beiden vorhandenen Wegen optimal.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Da das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Bauflächen (brutto)	7.689,0	67,02
2.	Verkehrsflächen	1.515,7	13,21
3.	Grün- und Wasserflächen	1.206,2	10,51
4.	Fläche für Anpflanzungen (Hecke)	1.062,8	9,26
Gesamtfläche des Plangebietes		11.473,7	100,00

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage ist die Vermessung und Karten aus dem GIS des Landkreises Nordwestmecklenburgs.

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Neuburg
	Flur	1

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst das Flurstück 217/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 217/13 sowie 149/2, 218, 185/4 (öffentliche Verkehrsflächen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen	:	durch den Mühlenweg
Im Süden	:	durch Wohnbaugrundstücke
Im Osten	:	durch den Lindenweg

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 4. Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Überschreitung führt zu keiner Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, da die künftigen Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> parzelliert werden und die Grundflächenzahl mit der Obergrenze für

Wohngebiete festgesetzt wird. Hierdurch kann die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden, was den Grundsätzen der Bodenschutzklausel entspricht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:  
*als unterer Bezugspunkt* die mittlere Höhenlage des den Grundstücken zugehörigen Straßenabschnittes der Planstraße A

*als obere Bezugspunkte* die Traufhöhe als die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

die Firsthöhe als die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind. Im Plan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen.

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.
2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht und den Straßengrenzen der Planstraße A ist nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze maximal 2,00 m überschreiten.
3. Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist in den 3 m breiten Grundstücksbereichen entlang des Mühlenweges bzw. des Lindenweges gemessen von der jeweiligen Straßengrenze nicht zulässig.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die öffentlichen Straßen „Mühlenweg“ bzw. „Lindenweg“ erschlossen. Zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke wird zwischen den beiden öffentlichen Verkehrswegen eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Die neue Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.

- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAST 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Die Straßenplanung ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das geplante Baugebiet besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Mühlenweg und im Lindenweg.

Die Erschließung des Wohngebietes sollte als Ringleitung, über die Planstraße A, an beide Versorgungsleitungen ausgebildet werden.

### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Es besteht Anschlussmöglichkeit sowohl an den im Mühlenweg, als auch im Lindenweg verlaufenden Schmutzwasserkanal (jeweils DN 200 Stz).

Die Endhaltungen dieser Kanäle weisen jedoch nur geringe Tiefen auf, so dass eine Entwässerung der geplanten Grundstücke im freien Gefälle fraglich scheint.

Sollte sich im Zuge der weiteren Planung ergeben, dass der Bau eines Freigefällekanals nicht möglich ist, so sind die geplanten Wohngrundstücke über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Hausabwasserpumpwerke) anzuschließen.

Alle Fragen der weiteren Erschließung Wasser und Schmutzwasser des Gebietes (Erschließungsplanung, Bauausführung und evtl. Übernahme der Leitungen im "öffentlichen" Bereich durch den Zweckverband Wismar) sind vor Baubeginn zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

### **6.3 Niederschlagswasserableitung**

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Im Lindenweg, an der südlichen Ecke des Plangebietes, befindet sich ein Schacht der vorhandenen Drainageleitung, die aus östlicher Richtung kommend, durch das Plangebiet verläuft und in das Kleingewässer mündet. Von hieraus existiert ein Überlauf in eine westlich des Plangebiets gelegene Vorflut.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgt die Neuverlegung einer Regenwasserleitung in der Planstraße A, die an den vorhandenen Schacht anbindet. Somit wird die Funktion der Drainageleitung im Plangebiet durch die neue Erschließung ersetzt.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über den neu zu verlegenden Sammelkanal in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten. Das Kleingewässer übernimmt somit die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens. Für die geplante Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt.

Die Niederschlagswasserableitung wird Bestandteil der Erschließungsplanung. Hierzu gehören entsprechende Nachweise und Maßnahmen, die die ordnungsgemäße Regenentwässerung sicherstellen.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

#### **6.4 Elektroenergieversorgung**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Die Leitungen verlaufen im öffentlichen Verkehrsraum des Lindenweges. 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.

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der e.dis abzustimmen.

Der Verlauf des vorhandenen Mittelspannungskabels außerhalb des Plangebietes westlich entlang des Mühlenweges wird im Plan gekennzeichnet.

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.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

#### **6.5 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Nordost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **6.6 Gasversorgung**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Gasversorger.

#### **6.7 Fernwärmeversorgung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Neuburg ein Fernwärmenetz. Eine eventuelle Fernwärmeversorgung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen

## 7. Löschwasserversorgung

In östlicher Ortsrandlage von Neuburg, im Wohngebiet „Am Hageböcker Weg“ befindet sich ein ausgebauter Löschwasserteich, der für die Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden kann. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung zwischen 240 m und 360 m zum Löschwasserteich. Die Löschwasserversorgung wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr gewährleistet.

## 8. Bodenschutz und Abfall

### 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.

### Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)) bzw. die Polizei zu informieren.

### Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. ([poststelle@nordwestmecklenburg.de](mailto:poststelle@nordwestmecklenburg.de)) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigepflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

### Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (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 ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.

- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

## **9. Bodendenkmale**

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bereich um das vorhandene Soll ist jedoch potentiell fundverdächtig. Es ist wahrscheinlich, bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodendenkmale dort anzutreffen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung) der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

#### Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

## **10. 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.

## **11. Immissions- und Klimaschutz**

### **11.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

### **11.2 Lärmimmissionen**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet

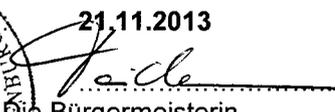
**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg“ in Neuburg  
der Gemeinde Neuburg**

selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am **21.11.2013**  
Ausgefertigt am **03. DEZ. 2013**   
Die Bürgermeisterin



## 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 Neuburg befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Sie liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, die Ortslage Neuburg ist gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im nördlichen Bereich der Ortslage zwischen dem Mühlenweg und dem Lindenweg möchte die Gemeinde eine Fläche, die direkt an vorhandene Wohnstrukturen anschließt und die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, weiter entwickeln.

Zielstellung der Planung der Gemeinde Neuburg bestand darin, durch Überplanung einer Baulandreserve die planungs- und bauordnerischen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde zu schaffen.

Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die Lage des Plangebietes zwischen den beiden vorhandenen Wegen optimal. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 13, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuburg und ca. 350 m nördlich der den Ort durchquerenden Kreisstraße K 33. Es schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an. Im Norden wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt. Im Westen befindet sich der Mühlenweg und im Osten grenzt der Lindenweg an das Vorhabengebiet mit anschließender Wohnbebauung. In südlicher Richtung schließt sich die vorhandene Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biototyp Lehm- bzw. Tonacker statt. Inmitten der Ackerfläche im Plangebiet befindet sich ein mit zwei jungen Silberweiden ausgestattetes temporäres Kleingewässer, dieses ist nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V nicht als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird es aber dennoch als geschützter Bereich festgesetzt. Es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten und erfährt Sicherung durch die Festschreibung eines Schutzabstandes von mindestens 7 m zur geplanten Bebauung.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 6.311 m<sup>2</sup> FÄQ .

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- . *Pflanzung einer 6 m breiten Hecke an der nördlichen Plangrenze auf einer Länge von 177,2 m mit vorgegebenen Gehölzarten und -qualitäten*
- . *Baumpflanzung entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße mit gestalterischer Kompensationswirkung*
- . *dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensivdauergrünland im Bereich des Kleingewässers*
- . *Renaturierung des Kleingewässers*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll abgedeckt. Infolge dessen ergibt sich eine positive Bilanz, so dass eine Vollkompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird.

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

Durch die nördlich der geplanten Einzelhausbebauung vorgesehene Heckenpflanzung wird das vorhandene Kleingewässer vor der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung abgeschirmt, nicht zuletzt dient sie als begrünter Ortsrand zur Vermittlung zwischen der Bebauung und der anschließenden Ackerfläche.

Die vorgesehene Baumpflanzung entlang der neu anzulegenden Verbindungsstraße zwischen Mühlenweg und Lindenweg dient als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung. Um das Kleingewässer erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensiv- Dauergrünland. Damit erhält das Kleingewässer eine Pufferzone und einen Übergang zur nördlich angrenzenden Hecke. Mit Hilfe eines entsprechenden Pflegemanagements kann dieser Bereich zu einer artenreichen Frischwiese entwickelt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Aufwertung der Bodenfunktion und zu einer deutlichen Erhöhung der Habitatfunktion für mehrere Artengruppen, insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

Ca. 80 m nördlich und 25 m östlich des Plangebietes beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge des geringen Umfanges des B-Planes im Vergleich zur Größe des SPA-Gebietes und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten. Zudem ist die Auswirkung der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ein bereits vorhandenes Merkmal, dass sich mit der Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden verlagert. Hierdurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (15.07.2013 – 16.08.2013) 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 02.07.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 22.08.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (20.09.2013 – 21.10.2013) 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 17.09.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 21.11.2013 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. Die unmittelbare Lage an vorhandener Wohnbebauung, die vorgesehene wenig verdichtete Bauweise und die Lage des Plangebietes zwischen zwei vorhandenen Wegen bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken in Ortsrandlage, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu erzeugen. Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nördlich der bestehenden Bebauung auch weiterhin bestehen bleiben würde.

Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Neuburg, den 03. DEZ. 2013



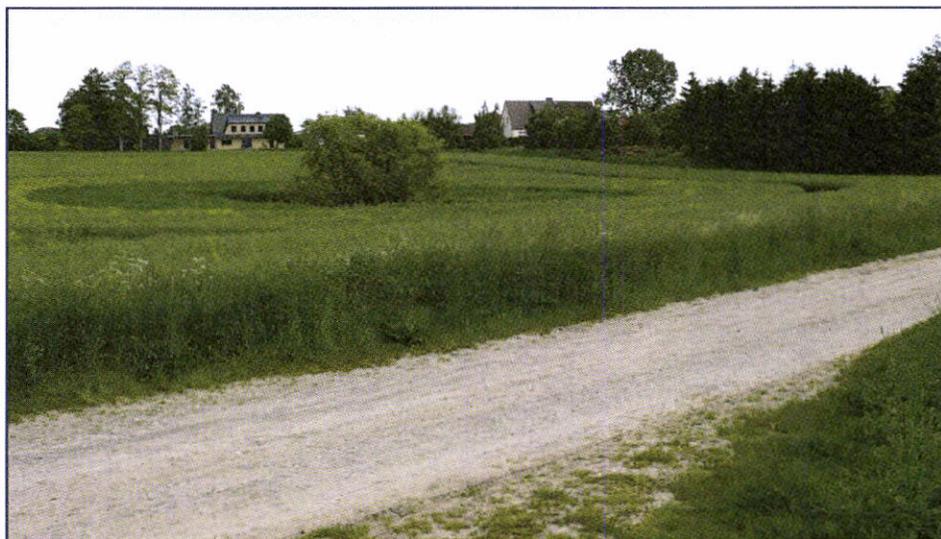
  
Die Bürgermeisterin

GEMEINDE NEUBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„WOHNBEBAUUNG LINDENWEG - MÜHLENWEG“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)

PLANVERFASSER

---

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Neuburg

---

BEARBEITER

Dr. Rommy Nitschke

---

PROJEKTSTAND

Endfassung nach Abwägung

---

DATUM

21.11.2013

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes .....	2
1.3.	Schutzgebiete .....	4
1.4.	Plankonzept.....	5
<b>2.</b>	<b>Standortmerkmale und Schutzgüter .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Mensch und Nutzungen .....	6
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	6
2.3.	Boden.....	7
2.4.	Klima und Luft .....	8
2.5.	Landschaftsbild .....	8
2.6.	Lebensräume und Flora .....	10
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>10</i>
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs .....</i>	<i>11</i>
2.7.	Fauna.....	13
2.8.	Kulturgüter .....	13
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	13
<b>3.</b>	<b>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>	<b>14</b>
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	14
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	14
3.2.1.	<i>Erschließung.....</i>	<i>14</i>
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>14</i>
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>14</i>
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>14</i>
3.3.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	15
3.4.	Kompensationsmaßnahmen .....	17
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Quellenangabe.....</b>	<b>22</b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

In der Ortschaft Neuburg besteht erhöhte Nachfrage an Grundstücken für freistehende Einzelhäuser. Insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfes möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Verfügung stellen und durch die Überplanung dieser Baulandreserve der Nachfrage gerecht werden.

Die Gemeinde Neuburg plant deshalb am nördlichen Ortsrand von Neuburg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern zwischen dem Mühlenweg und dem Lindenweg. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Die unmittelbare Lage an vorhandener Wohnbebauung, die vorgesehene wenig verdichtete Bauweise und die Lage des Plangebietes zwischen zwei vorhandenen Wege bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken in Ortsrandlage, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu generieren.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sollen nur Wohngebäude zulässig sein.

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 liegt am nördlichen Ortsrand und ca. 350 m nördlich der den Ort durchquerenden Kreisstraße K 33. Es schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an. Im Norden wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt. Im Westen befindet sich der Mühlenweg und im Osten grenzt der Lindenweg an das Vorhabengebiet mit anschließender Wohnbebauung. In Richtung Süden schließt sich die vorhandene Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an.

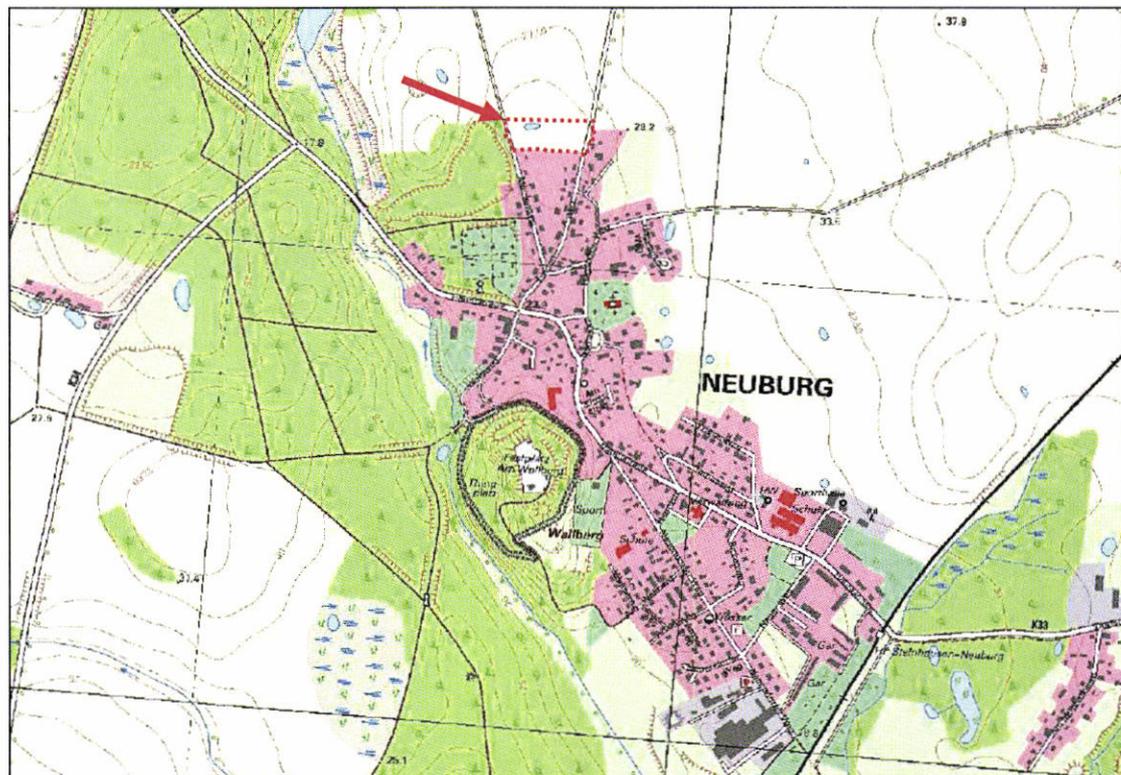


Abbildung 1: Übersicht Lage der Plangebiet (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013, unmaßstäblich.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013, unmaßstäblich.

Das Plangebiet umfasst die nördlich an die Wohnbebauung anschließenden Bauflächen zwischen Mühlenweg und Lindenweg der Ortslage Neuburg, die dazu erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie Grünflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 217/11, 149/2, 218 und 185/4 der Flur 1 der Gemarkung Neuburg.

### 1.3. Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

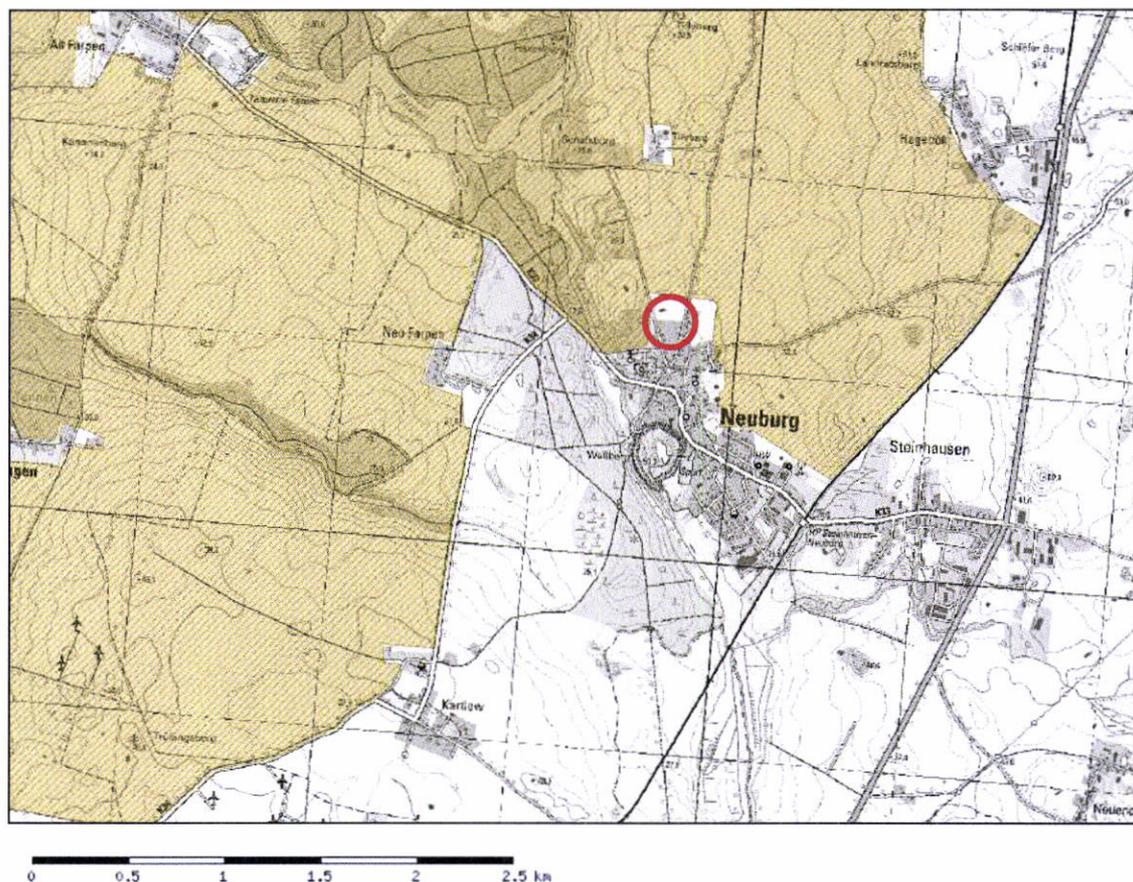


Abbildung 3: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Circa 80 m nördlich und 25 m östlich des Plangebietes beginnt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Insofern ist durch die Planung ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich. Die Außenwirkung der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ist ein bereits vorhandenes Merkmal, dass sich mit der Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden verlagert. Es ergeben sich hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes. Nähere Ausführungen finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" wird derzeit ein Managementplan erarbeitet, um einen günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen. Der Planungsauftrag fand im Februar 2013 statt, ein Entwurf liegt nach aktuellem Kenntnisstand jedoch noch nicht vor (Bekanntmachung Nr. P01 - 30.01.2013 - StALU WM (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg)).

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

Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht.

## 1.4. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig ist hier die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

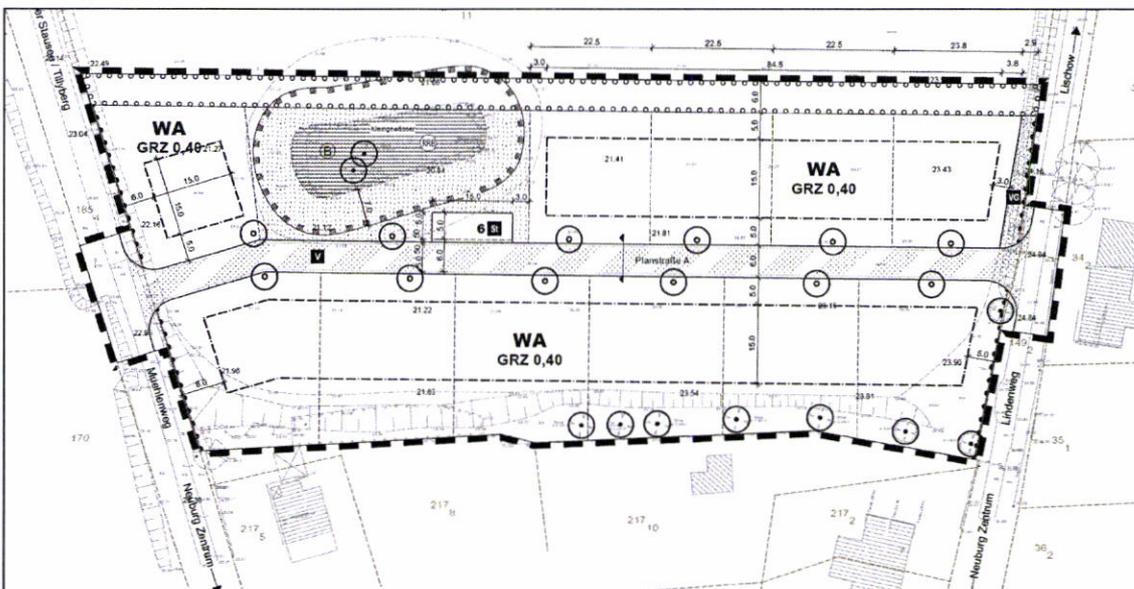
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen im Plangebiet festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Berücksichtigt man die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen, ist mit ca. 11 Einzelhäusern zu rechnen. Innerhalb von drei Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und dem Ziel, die Ortsrandlage von Neuburg zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist zwischen den beiden öffentlichen Verkehrswegen (Lindenweg und Mühlenweg) eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Die neue Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.



## 2. Standortmerkmale und Schutzgüter

### 2.1. Mensch und Nutzungen

#### Wohn- und Erholungsfunktion

Die vor Ort bereits vorhandene Wohnfunktion wird nach Norden hin ergänzt, die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich unmittelbar südlich und östlich angrenzend. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Mühlenweg und den Lindenweg erschlossen. Ausgehend von diesen Wegen wird eine kurze Wohnstraße die Einzelgrundstücke erschließen.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion. Die für die Erweiterung beanspruchte Ackerfläche hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion. Der Mühlenweg und der Lindenweg dienen zudem lediglich als Erschließung zu Gebieten der landschaftlichen Erholung, wie z.B. den Stausee Farpen nördlich von Neuburg.

#### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Der Acker nördlich der bestehenden Bebauung zwischen Mühlenweg und wird zurzeit intensiv genutzt. Diese angrenzende Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin, allerdings nördlich verschoben um das Plangebiet, möglich sein.

Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Waldflächen befinden sich westlich des Plangebietes. Diese werden jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen sein.

### 2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein temporäres Kleingewässer. Zum Aufnahmezeitpunkt (05.06.2013) war es wasserführend, allerdings dominierte Hunds-Straußgras – eine Charakterart von Flutrasen – im nur sehr flach überstauten, kleinflächigen Bereich. Größtenteils dominiert innerhalb der Hohlform die Große Brennessel (s. Abb. 5). Der Schutz des Biotops ist per Festsetzung gewährleistet, dessen Integration in eine Grünfläche und die nördliche Begrenzung durch eine anzupflanzende Hecke wird dazu führen, dass planbedingt der Einfluss des derzeit umgebenden intensiven Ackerbaus auf das Biotop zukünftig unterbunden sein wird. Weitere Ausführungen finden sich im Kapitel 2.6.



Abbildung 5: Blick auf das temporäre Kleingewässer innerhalb des Plangebietes. Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

### 2.3. Boden

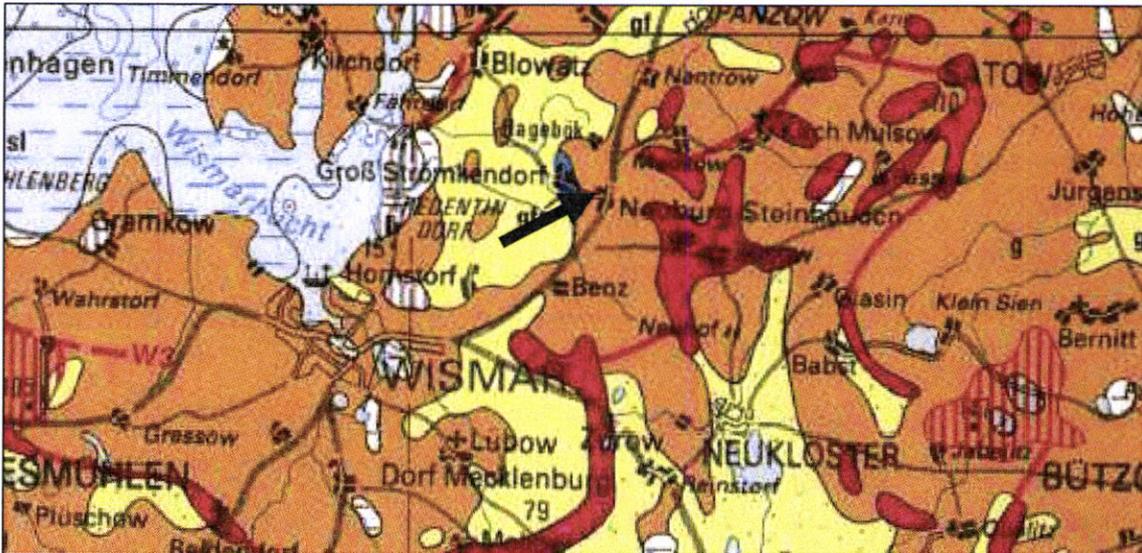


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis flachwelligen Grundmoräne nahe der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Pommerschen Hauptvorstoßes (W2) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme und – mergel der Grundmoräne.

Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 22 wie Tieflehm- oder Lehm-Parabraunerden. Stehen sie unter mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, bilden sich dementsprechend Gleye wie Braunstaugley oder Staugley.

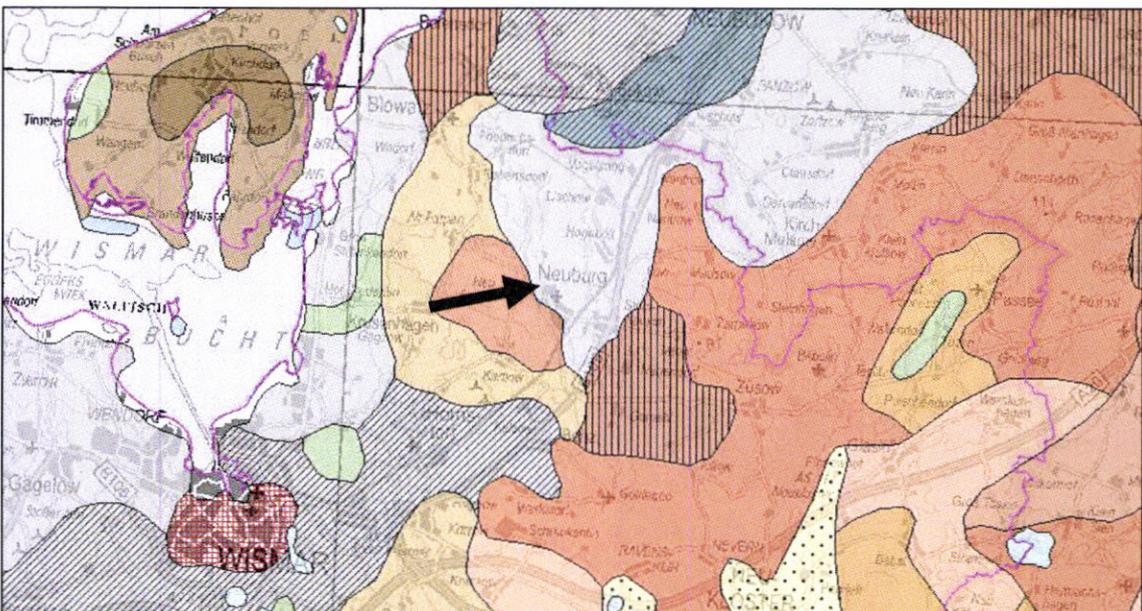


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

Ein Eingriff in den Boden erfolgt auf der Fläche innerhalb der Baugrenze im Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser, sowie bei der Anlage von einer Erschließungsstraße. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 1,15 ha entfallen auf die mögliche Wohnbaufläche 7.689 m<sup>2</sup>. Hier dürfen gem. GRZ 0,4 maximal 3.076 m<sup>2</sup> bebaut werden. Hinzu kommen 1.110 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche für die Erschließung inkl. PKW-Stellplätzen.

#### 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 der vorgesehenen Wohngebäude 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 ist das Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die nördliche und östliche Randbebauung zwischen bzw. am Mühlen- und Lindenweg an. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in wenig verdichteter Bauweise sind zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind im Plangebiet infolge der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht in hochwertiger Weise ausgeprägt. Die ackerbauliche Nutzung wird alleine durch das Vorhandensein eines mit zwei jungen Silberweiden ausgestatteten temporären Kleingewässers unterbrochen. Das Kleingewässer bleibt festsetzungsgemäß erhalten und wird nördlich im Zuge der Eingriffsregelung um eine Feldhecke ergänzt.



Abbildung 8: Blick vom westlichen Plangebiet auf die Bebauung des Lindenweges. Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

Der westlich begrenzende Mühlenweg ist nach der nördlichen Bebauung als Schotterweg ausgeführt. Die Wohnbebauung zwischen Mühlen- und Lindenweg ist gekennzeichnet durch eine lockere Einzelhausbebauung mit umgebendem Grün. Der nördliche Rand der Bebauung wird durch einige Birken, sowie im westlichen Teil durch Nadelgehölze gekennzeichnet.

Nachstehendes Foto zeigt den Mühlenweg mit der nördlichsten Bebauung. Direkt anschließend ist Wohnbebauung geplant, gefolgt von einer Stichstraße, welche zur Erschließung der neu geplanten Einzelhäuser dienen soll.



Abbildung 9: Blick vom nordwestlichen Rand des Plangebiets auf das Plangebiet selbst. Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

## 2.6. Lebensräume und Flora

### 2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 10: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20434

Biotopname: Magerrasen südlich von Neuburg-Steinhausen

Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen

Fläche in qm: 1327

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20450

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Fläche in qm: 1301

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

## 2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 11: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Verkehrsflächen sowie rot schraffierte Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, schwarz umrandet =Plangebietsgrenze, andere Farben: siehe Nummern, Erläuterung im Text. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2013.

Die Biotopkartierung vom 05.06.2013 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Temporäres Kleingewässer, eutroph, ausgeprägter, flächenmäßig dominanter Brennesselsaum, vereinzelt Rohrkolben, Hundsstraußgras im Gewässerbereich (Flutrasen, temp. Wasserführung), zwei junge Silberweiden mittig,
3. Siedlungshecke / Siedlungsgehölz, Nadelgehölze und Weißbirken, Ortsrand,
4. Siedlungshecke / Siedlungsgehölz, Fichte
5. Siedlungshecke, Weißbirke



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet von Südost, Acker mit temporärem Kleingewässer, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.



Abbildung 13: Blick auf den temporäre Wasser führenden Bereich des ansonsten von der Großen Brennessel dominierten Kleingewässers, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.



Abbildung 14: Blick auf den Ortsrand, Saum mit vereinzelt Birken, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

Abbildung 11 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (schraffiert), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biototyp Leh- bzw. Tonacker (ACL) statt.

Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Bei einer Größe von 7.689 m<sup>2</sup> der ausgewiesenen Planbereiche können damit maximal 3.076 m<sup>2</sup> überbaut werden. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 1.110 m<sup>2</sup>. Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

Das temporäre Kleingewässer inmitten der Ackerfläche ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. Es wird im Bebauungsplan dennoch als geschützter Bereich festgesetzt. Es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten und erfährt Sicherung durch eine Festschreibung eines Schutzabstandes von mindestens 7 m zur geplanten Bebauung. Nördlich der geplanten Einzelhausbebauung ist eine Heckenpflanzung geplant, welche als begrünter Ortsrand zwischen der Bebauung und der sich anschließenden Ackerfläche vermittelt und zudem das Kleingewässer vor der dann angrenzenden ackerbaulichen Nutzung abschirmt.

## 2.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Mögliche Amphibien des temporären Kleingewässers werden nicht beeinträchtigt, da es in der Planzeichnung als geschützter Bereich gekennzeichnet und mit einem Schutzabstand von mindestens 7 m festgeschrieben ist. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Aus der Realisierung der Planinhalte wird sich kein additiver Kompensationsbedarf im Hinblick auf das Schutzgut Tiere ergeben, da eine Betroffenheit diesbezüglich besonderer Funktionsmerkmale ausgeschlossen werden kann.

## 2.8. Kulturgüter

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

## 2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

### 3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

#### 3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nördlich der bestehenden Bebauung auch weiterhin bestünde. Das temporäre Kleingewässer bliebe von der Bewirtschaftung ausgespart und würde als Insel inmitten des Ackers fortbestehen.

#### 3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

##### 3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Einzelhausgebiet erfolgt durch den Mühlenweg oder den Lindenweg über eine bereits vorhandene vollversiegelte Straße. Für die geplanten Einzelhäuser sowie die Ver- und Entsorgung ist es erforderlich eine Erschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen Mühlen- und Lindenweg zu errichten. Dazu sind ca. 1.027,5 m<sup>2</sup> Straße neu anzulegen. Hinzu kommt die Bereitstellung von PKW-Stellflächen außerhalb der Grundstücke mit einer Größe von 82,5 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld nördlichen Umfeld der vorhandenen Wohngebäude zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biototyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

##### 3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

##### 3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

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

- Die Einzelhäuser schließen direkt an die vorhandene Bebauung an. Die Grundflächen und Grundstücksgrößen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur minimal erweitert werden.
- Zu den schützenswerten Biotopen wird ausreichend Abstand gehalten, Grünflächen und Baumpflanzungen werden festgesetzt sowie Heckenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als nördliche Begrenzung des B-Plangebietes festgeschrieben, um versiegelungsbedingte Eingriffe zu kompensieren, aber auch etwaige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein unerhebliches Niveau zu reduzieren.

### 3.3. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) 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 Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp ACL „Lehm- bzw. Tonacker“ zuzuordnen.

Der in Abbildung 11 rote und rot schraffierte Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Dies betrifft zum einen die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und zum anderen die Verkehrsflächen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 11.474 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 2.358 m<sup>2</sup> auf festgesetzte Grünflächen sowie 147 m<sup>2</sup> auf die vorhandenen Straßenflächen. Die verbleibenden 8.969 m<sup>2</sup> sind sogenannte Eingriffsfläche und verteilen sich auf Verkehrsflächen (1.280 m<sup>2</sup>) und Flächen für das allgemeine Wohngebiet (7.689 m<sup>2</sup>). Für diese Flächen erfolgt nachfolgend die Berechnung des Kompensationserfordernisses.

Das Plangebiet, welches sich aus 3 Baufeldern zusammensetzt und in der Bebauung stattfinden kann, hat eine Größe von 7.689 m<sup>2</sup>. Die GRZ für das Plangebiet beträgt 0,4. Damit können in der Summe maximal 3.076 m<sup>2</sup> im Plangebiet bebaut werden. Die voll versiegelte Verkehrsfläche des Plangebietes hat eine Größe von 1.115 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 860 m<sup>2</sup> auf die neu zu errichtende verkehrsberuhigte Straße, 82 m<sup>2</sup> auf geplante PKW-Stellflächen und 173 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsanbindung des Mühlenweges.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Der Biotoptyp ACL weist eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Rote Liste Biotoptypen BRD auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbalargumentativen Begründung.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung der Planinhalte, der ausschließlichen Betroffenheit des Biotoptyps Acker und der vorgesehenen Abschirmung des Plangebietes nach Norden hin durch Anlage einer mehrreihigen Feldhecke verzichtet. Aufgrund der Nutzung als Acker und der Artenarmut der Fläche bleibt das Kompensationserfordernis nach Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV bei 1. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für den Acker mit 1 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 bzw. Teilversiegelung von 0,2. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird verzichtet.

Erschließungsbedingt erfolgt darüber hinaus eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsanbindung des Mühlenweges durch bituminöse Vollversiegelung. Dieser ist nach der derzeitigen Bebauung als geschotterter, teilversiegelter Weg ausgeführt und entspricht dem Biotoptyp „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt“ (OVU). Dieser weist keine Werteinstufung (Wert RF oder RL) auf und wird daher mit „0“ bewertet. Da er keine ökologische Funktion aufweist, bleibt das Kompensationserfordernis bei 0 und wird mit dem Zuschlag der Vollversiegelung von 0,5 berechnet.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 <sup>1</sup>	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.  Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln  Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
1	1 - 1,5 fach	
2	2 - 3,5 fach	
3 4	4 - 7,5 fach ≥ 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.

Ort des Eingriffs	Biotop	Biotoptyp	Rote Liste	Regenerationsfähigkeit	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße Anteil GRZ in m <sup>2</sup>	Versiegelung Zuschlag	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1	ACL	-	1	860		0,5	1,5	1.290
Bankett Verkehrsfläche	1	ACL	-	1	165		0,2	1,2	198
Verkehrsfläche Stellplatz	1	ACL	-	1	82		0,5	1,5	123
Verkehrsfläche Anbindung Mühlenweg	1	OVU	-	0	173		0,5	0,5	87
Bebauung Plangebiet	1	ACL	-	1	7.689	3.076	0,5	1,5	4.613
<b>Eingriff Gesamtfläche:</b>					<b>8.969</b>	<b>3.076</b>	<b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b>		<b>6.311</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.311 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet. Diese werden im Anschluss näher erläutert.

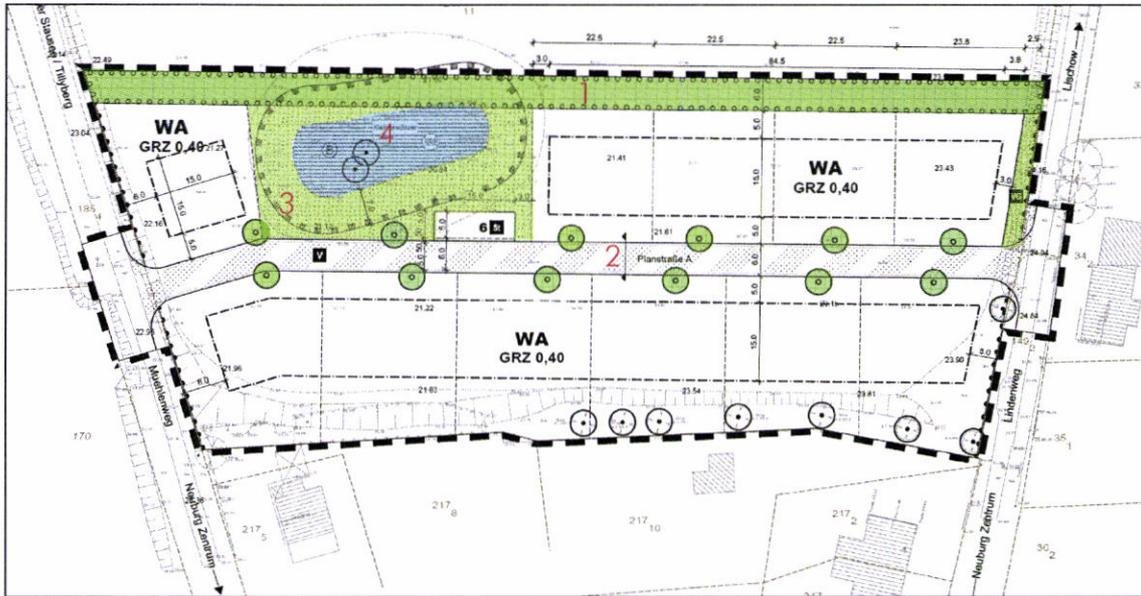


Abbildung 15: Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt) und Lage der Kompensationsmaßnahmen. Quelle: bab Wismar, 2013.

#### Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung

An der nördlichen Plangrenze ist auf 177,2 m Länge eine 6 m breite 3-reihige Heckenpflanzung mit heimischen Überhältern vorzunehmen. Diese dient zur Ausbildung des nördlichen Ortsrandes von Neuburg und soll landschaftsbildwirksam zwischen der geplanten Bebauung und umgebendem Ackerland vermitteln. Diese Übergangsbiotope, sogenannte Ökotope, besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit. Um diese noch zu erhöhen, wäre es möglich, an der Südseite einen Lesesteinhaufen als Winterquartier für Amphibien zu errichten.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsröse (*Rosa canina*) 10 %
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Feldahorn (*Acer campestre*) 10 %
- Weißbuche (*Carpinus betulus*) 10 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Wildapfel (*Malus sylvestris*) 5 %
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 5 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) 5 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind

innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe, Brombeere und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden. Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. HZE MV. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze wie z.B. die Schlehe unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Zu den Rändern werden jeweils 1,5 m eingeplant, um ein Wachsen der Hecke in die Breite zu ermöglichen. Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert. Die landschaftsästhetische Wirksamkeit der Maßnahme wird durch das schnellere Anwachsen der Feldgehölze ebenfalls beschleunigt.

Daraus resultieren eine Pflanzflächenbreite von 6 m und eine Pflanzfläche von 1.063 m<sup>2</sup> bei der Hecke mit Überhältern an der nördlichen Plangrenze.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- Schutz der Heckenpflanzung durch einen umlaufenden Wildschutzzaun
- Sicherung der Heister durch Schrägpfahl
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)
- Rückbau der Sicherungen (Dreiböcke, Schrägpfähle) nach ca. 5 Jahren in Abstimmung mit der zuständigen UNB

Gemäß Anlage 11, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Landschaftsbildwirksamkeit der optischen Wirkung als Ortsrand sowie der Förderung prioritärer Zielarten des benachbarten Vogelschutzgebiets (z.B. Neuntöter) wird diese Werteinstufung mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV auf 2,5 erhöht.

Fläche x Kompensationswertzahl = Flächenäquivalent der Maßnahme

$$1.063 \text{ m}^2 \times 2,5 = \underline{2.658 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.}}$$

#### Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 12 Rotdornhochstämme (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“) zu pflanzen. Die neue Verbindungsstraße zwischen Mühlenweg und Lindenweg wird dementsprechend Rotdornweg heißen.

Gem. Anlage 11, Punkt I.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m<sup>2</sup> und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von 62,5 m<sup>2</sup> FÄQ. Die Neupflanzung von 12 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von 750 m<sup>2</sup> FÄQ.

Baumanzahl x Fläche x Kompensationswertzahl = Flächenäquivalent der Maßnahme

$$12 \times 25 \text{ m}^2 \times 2,5 = \underline{750 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.}}$$

### Kompensationsmaßnahme Umwandlung Acker zu Grünland

Um das Kleingewässer erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensiv-Dauergrünland auf einer Fläche von 786 m<sup>2</sup>. Damit erhält das Kleingewässer eine Pufferzone und einen Übergang zur nördlich angrenzenden Hecke.

Mit Hilfe eines entsprechenden Pflegemanagements kann dieser Bereich zu einer artenreichen Frischwiese entwickelt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Aufwertung der Bodenfunktion (bzw. des Naturhaushaltes). Überdies erfolgt auf der Gesamtfläche eine deutliche Erhöhung der Habitatfunktion für mehrere Artengruppen, insb. Insekten, Vögel und Fledermäuse, ggf. auch Reptilien und Amphibien. Folgende Hinweise sind hierbei zu beachten:

- Kein Pestizideinsatz.
- Maximal zweifache Jahresmahd.
- Zur Aushagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren.

#### Kompensationswert

Laut Anlage 9 HZE M-V weist die für die Maßnahme vorgesehene Fläche den Biotoptyp ACL (Lehmacker) auf. Diesem wird eine Wertigkeit 1 (Rote Liste Biotoptypen BRD) zugeordnet und erfüllt die Bedingung, dass im Regelfall Kompensationsmaßnahmen auf Flächen mit einem Ausgangswert von  $\leq 1$  erfolgen sollten (vgl. Anlage 11 HZE M-V).

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp I.-6. und der Wertstufe 2 zuzuordnen. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme auch zu einer Aufwertung des Kleingewässers führt und ökologische Verbindungs- und Austauschfunktionen übernimmt, wird dieser Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 2,5 zugeordnet.

Daraus ergibt sich für die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland folgender Mindestkompensationswert (FÄQ):

$$\begin{array}{lcl} \text{Fläche} \times \text{Kompensationswertzahl} & = & \text{Flächenäquivalent der Maßnahme} \\ 786 \text{ m}^2 \times 2,5 & \times & = \quad \underline{1.965 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.}} \end{array}$$

### Kompensationsmaßnahme Renaturierung Kleingewässer

Bei dem im Plangebiet vorkommenden Kleingewässer handelt es sich um ein temporär wasserführendes Standgewässer mit Nitrophyten (Gr. Brennnessel, Breitbl. Rohrkolben) im Rand- und Sohlbereich. Die eigentliche Wasserfläche droht infolge Nährstoffzufuhr und Trockenheit kurzfristig zu verschwinden.

Im Zuge der Planung und geplanten Bebauung wird die Regenwasserableitung neu geordnet und es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße zu sammeln und über den neu zu verlegenden Sammelkanal in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten. Die Einleitung von Wasser in das Kleingewässer ist nicht neu. So befand sich an der südlichen Ecke des Plangebietes im Lindenweg ein Schacht einer vorhandenen Drainageleitung, welcher in das vorhandene Kleingewässer mündete. Für die geplante Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt.

Da stehende Kleingewässer zu den besonders gefährdeten Landschaftselementen zählen und dieses Kleingewässer, wahrscheinlich durch veraltete Drainageleitungen, nur temporär wasserführend ist, kann die Einspeisung von Niederschlagswasser den Wasserstand dauerhaft erhöhen. Insofern ist von einer Revitalisierung des Biotops auszugehen.

Durch die voran beschriebene Kompensationsmaßnahme wird eine Pufferzone um das Gewässer angelegt. Die Heckenpflanzung erfolgt am Nordufer, um einerseits eine zu starke Beschattung (ggf. Laichhabitat für Amphibien) zu vermeiden, andererseits eine Abschirmung zur angrenzenden Ackerfläche zu gewährleisten.

Um das Kleingewässer in seiner gesamten Funktion aufzuwerten, ist eine Entschlammung notwendig. Eine vorherige Beprobung des subhydrischen Untergrundes ist dann erforderlich, wenn das Baggergut auf der angrenzenden Fläche ausgebracht werden soll und insofern die Schadstofffreiheit des Schlammes nachzuweisen ist.

#### Kompensationswert

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp III zuzuordnen. Die Renaturierung von Still- und Fließgewässern und die naturnahe Gestaltung sowie Entschlammung der Sohle ist der Wertstufe 2 zuzuordnen. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme zu einer deutlichen Aufwertung des Kleingewässers führt, wird dieser Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 2,5 zugeordnet.

Daraus ergibt sich für die Renaturierung des Kleingewässers folgender Kompensationswert (FÄQ):

$$\begin{array}{l} \text{Fläche} \times \text{Kompensationswertzahl} \quad = \text{Flächenäquivalent der Maßnahme} \\ 420 \text{ m}^2 \times 2,5 \quad \times \quad = \quad \underline{1.050 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.}} \end{array}$$

#### 4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Neuburg generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust des Biotoptyps ACL.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 6.311 m<sup>2</sup> FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Heckenpflanzung 3-reihig	1.063	2,5	2.658
Baumpflanzung 12 Bäume a' 25 m <sup>2</sup>	300	2,5	750
Umwandlung Acker zu Grünland	786	2,5	1.965
Renaturierung Kleingewässer	420	2,5	1.050
<b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b>			<b>6.423</b>

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen Übersicht.

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (6.423 m<sup>2</sup> FÄQ) deckt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (6.311 m<sup>2</sup> FÄQ) ab. Infolge dessen ergibt sich eine positive Bilanz von rechnerisch +112 m<sup>2</sup> FÄQ, so dass eine Vollkompensation des Eingriffs im Sinne der HZE M-V innerhalb des Plangebietes möglich ist.

## 5. 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.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

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 (2013): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)-

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

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

# FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 13  
„Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg“  
der Gemeinde Neuburg



Quelle Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	- 2 -
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	- 2 -
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung .....	- 3 -
4.	Merkmale der geplanten Geländenutzung .....	- 4 -
5.	Bewertung .....	- 5 -
5.1.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	- 7 -
5.1.1.	<i>Geschützte Biotope</i> .....	- 7 -
5.1.2.	<i>Lebensräume</i> .....	- 8 -
5.2.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 10 -
6.	Zusammenfassung.....	- 16 -

## 1. Anlass

Die Gemeinde plant am nördlichen Ortsrand von Neuburg die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken. Die Fläche schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die Lage des Plangebietes zwischen den beiden vorhandenen Wegen optimal. Zur Umsetzung des Konzeptes ist geplant, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche durch Einzelhäuser sowie deren Erschließung zu erweitern, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu generieren.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sollen nur Wohngebäude zulässig sein.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

## 2. 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. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuburg und schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,15 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 217/11, 149/2, 218 und 185/4 der Flur 1 der Gemarkung Neuburg. Das Plangebiet umfasst die geplanten Bauflächen, die dazu erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie Grünflächen.

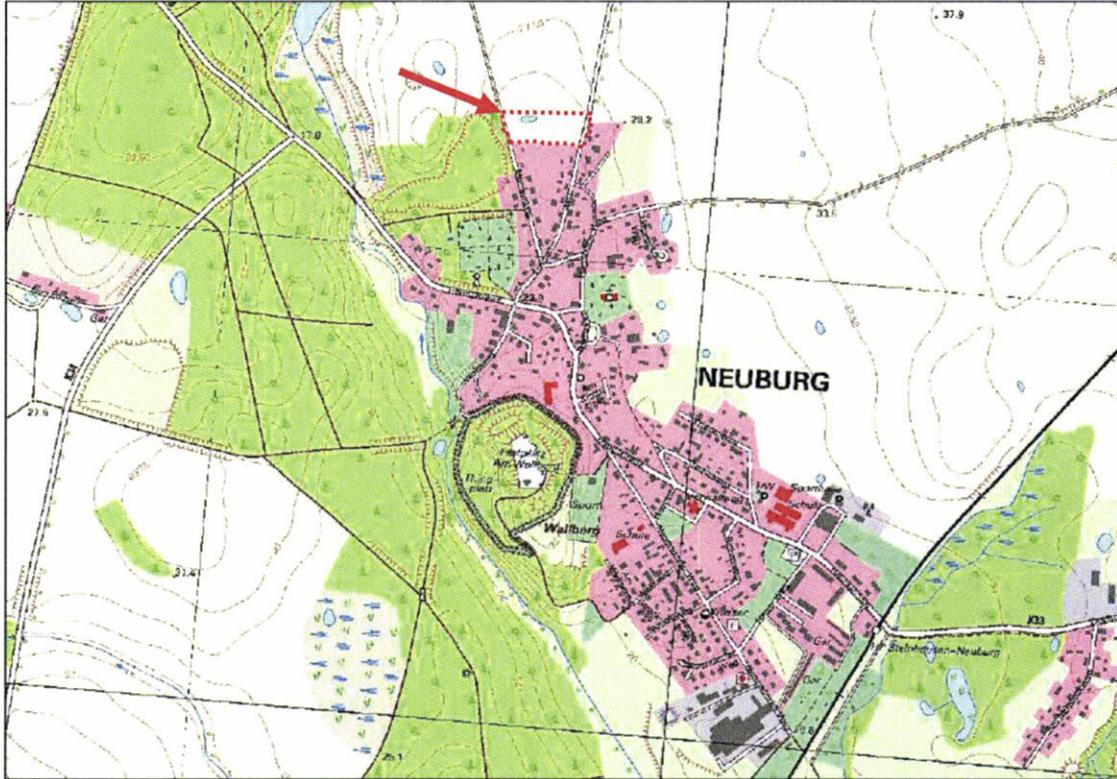


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

## 4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung als „Wohnen“ vorbereitet. Zulässig ist hier die Errichtung und Nutzung von Einzelhäusern.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Außerdem wird u.a. die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 sowie die maximale Bauhöhe im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb von drei Baufenstern werden Bereiche mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden an der vorhandenen Bebauung und den topographischen Gegebenheiten orientiert festgesetzt. Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient der angestrebten wenig verdichteten Bauweise sowie der Einfügung in das Landschaftsbild. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist zwischen den beiden öffentlichen Verkehrswegen (Lindenweg und Mühlenweg) eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Die neue Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

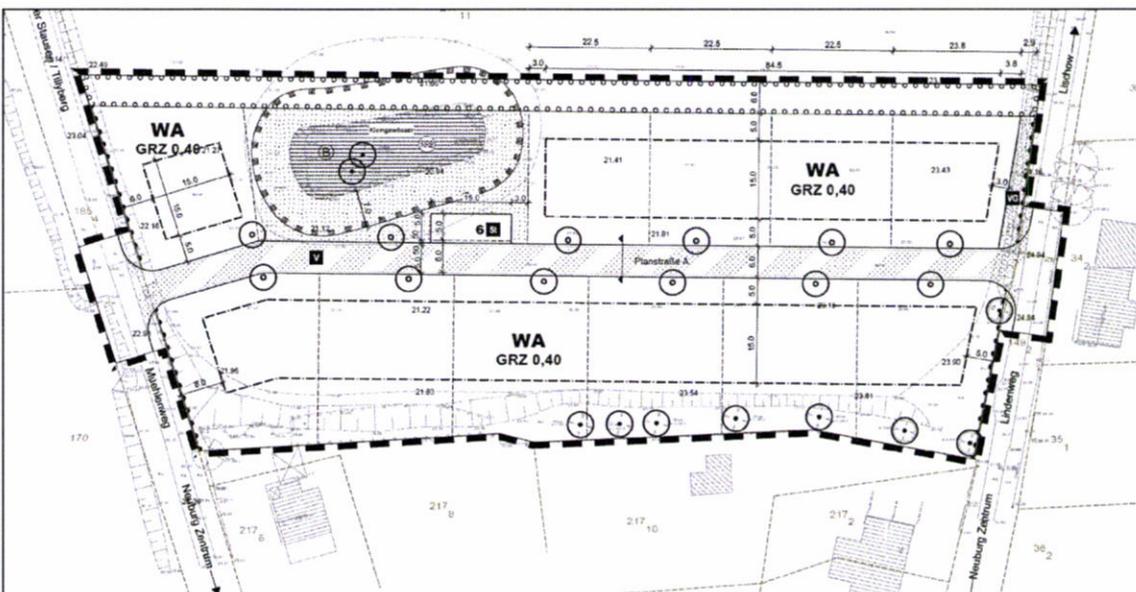


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2013.

## 5. Bewertung

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

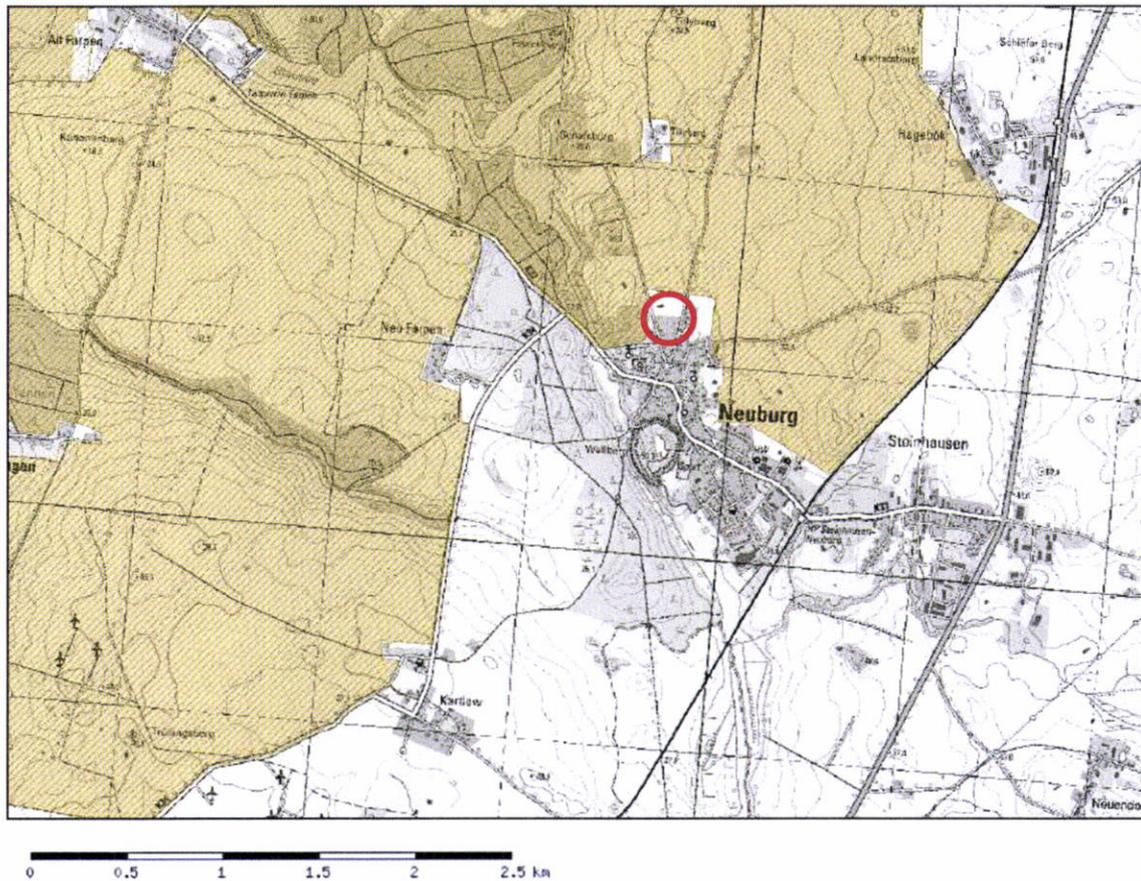


Abbildung 4: Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis), braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Circa 80 m nördlich und 25 m östlich des Vorhabens beginnt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Weitere nationale und internationale Schutzgebiete existieren nicht im relevanten Umfeld des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

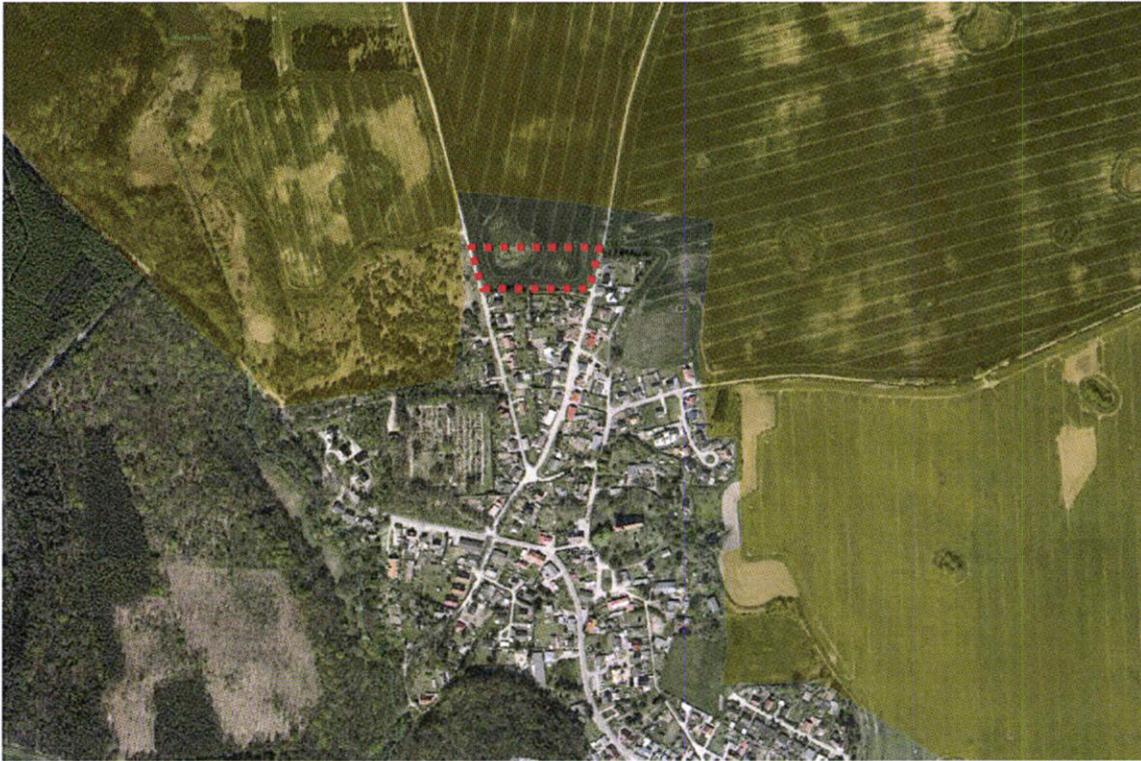


Abbildung 5: Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht Salzhaff“ umgibt das Plangebiet (rot).  
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Das Gebiet des SPA 1934-401 wird charakterisiert als eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland. Die Güte und Bedeutung des SPA 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt in dem Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem, Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland besitzen besondere Bedeutung.

Als größte relevante Lebensraumklassen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- Meeresgebiete und –arme, 71 % an der Gesamtfläche
- Anderes Ackerland, 21 % der Gesamtfläche
- Feuchtes und mesophiles Grünland 3% an der Gesamtfläche

Von den aufgeführten Arten weisen die meisten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Vorhaben in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge des geringen Umfangs des B-Plans im Vergleich zur Größe des SPA-Gebietes und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Zudem ist die Außenwirkung der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ist ein bereits vorhandenes Merkmal, dass sich mit der Erweiterung der Wohnbebauung nach

Norden verlagert. Es ergeben sich hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" wird derzeit ein Managementplan erarbeitet, um einen günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen. Der Planungsauftrag fand im Februar 2013 statt, ein Entwurf liegt nach aktuellem Kenntnisstand jedoch noch nicht vor (Bekanntmachung Nr. P01 - 30.01.2013 - StALU WM (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg)).

## 5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

### 5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 6: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20434

Biotopname: Magerrasen südlich von Neuburg-Steinhausen

Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen

Fläche in qm: 1327

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20450

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Fläche in qm: 1301

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

### 5.1.2. Lebensräume



Abbildung 7: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Rote Flächen: Verkehrsflächen sowie rot schraffierte Flächen: Fläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, schwarz umrandet =Plangebietsgrenze, andere Farben: siehe Nummern, Erläuterung im Text. Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2013.

Die Biotopkartierung vom 05.06.2013 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Acker, intensiv bewirtschaftet
2. Temporäres Kleingewässer, eutroph, ausgeprägter, flächenmäßig dominanter Brennesselsaum, vereinzelt Rohrkolben, Hundsstraußgras im Gewässerbereich (Flutrasen, temp. Wasserführung), zwei junge Silberweiden mittig,
3. Siedlungshecke / Siedlungsgehölz, Nadelgehölze und Weißbirken, Ortsrand,
4. Siedlungshecke / Siedlungsgehölz, Fichte
5. Siedlungshecke, Weißbirke



Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet von Südost, Acker mit temporärem Kleingewässer, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.



Abbildung 9: Blick auf den temporäre Wasser führenden Bereich des ansonsten von der Großen Brennnessel dominierten Kleingewässers, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.



Abbildung 10: Blick auf den Ortsrand, Saum mit vereinzelt Birken, Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche (schraffiert), in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von der geplanten Bebauung eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biototyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) statt. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,4. Bei einer Größe von 7.689 m<sup>2</sup> der ausgewiesenen Planbereiche können damit maximal 3.076 m<sup>2</sup> überbaut werden. Hinzu kommen Verkehrsflächen mit einer Größe von 1.110 m<sup>2</sup>.

Das temporäre Kleingewässer inmitten der Ackerfläche ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ausgewiesen. Es wird im Bebauungsplan dennoch als geschützter Bereich festgesetzt. Es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten und erfährt Sicherung durch eine Festschreibung eines Schutzabstandes von mindestens 7 m zur geplanten Bebauung. Nördlich der geplanten Einzelhausbebauung ist eine Heckenpflanzung geplant, welche als begrünter Ortsrand zwischen der Bebauung und der sich anschließenden Ackerfläche vermittelt und zudem das Kleingewässer vor der dann angrenzenden ackerbaulichen Nutzung abschirmt.

## 5.2. Bewertung nach Artengruppen

### Vögel

Bei einer Begehung am 5.6.2013 war der von den baulichen Maßnahmen betroffene Acker brutvogelfrei. Der zu diesem Zeitpunkt angebaute Raps vereitelt die Brut der ansonsten regelmäßig in Ackerflächen vorhandenen Brutvogelarten Feldlerche.

Da nicht zu erwarten ist, dass sich der Anbau auf dem Acker bis zur Umsetzung der Planinhalte auf Raps beschränkt, demzufolge bis zum Beginn baulicher Maßnahmen auch Getreide angebaut werden kann, wird die Art nachfolgend vertiefend betrachtet. Gleiches gilt für die Wachtel, die ebenfalls in Getreidefeldern brüten kann. Für die Schafstelze bietet das Plangebiet auch aktuell eine geeignete Habitatstruktur. Dennoch blieb in der Fläche ein Nachweis der Art aus.

Weitere Brutvogelarten sind in der Fläche weder zu erwarten, noch wurden diese am 05.06.2013 nachgewiesen.

Für Rast- und Zugvögel ergibt sich durch Umsetzung der Planinhalte infolge der bereits vorhandenen Nutzung durch Einzelhausbebauung keine relevante Situationsänderung, da die betreffende Ackerfläche infolge der unmittelbar, d.h. innerhalb der Fluchtdistanzen von im Binnenland M-V's rastenden Wat- und Wasservögeln befindlichen Wohnbebauung keine relevante Funktion als Schlafplatz der Nahrungsfläche einnehmen kann. Eine ausführliche Betrachtung der Rast- und Zugvögel erfolgt daher nicht.

### **Feldlerche**

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

*„Als häufigster Bewohner der Agrarlandschaft ist die Feldlerche flächendeckend in M-V verbreitet. (...) Wesentlich für die Ansiedlung der Feldlerche sind größere, weitgehend baumlose Flächen und Bodenbereiche, die eine ungehinderte Lokomotion und den Nahrungserwerb erlauben. (...) Auf den verschiedenen Dauergrünlandtypen sind deutliche Nutzungspräferenzen erkennbar, wobei aber den Intensivgrünländern hinsichtlich des dort siedelnden Anteils am Gesamtbestand größere Bedeutung zukommt. (...) Als allgemein bestandsfördernde Maßnahmen sind zu fordern: Erhaltung der Dauergrünlandstandorte sowie Erhaltung bzw. Schaffung von Ackerrandstreifen und die Ausweitung des ökologischen Landbaus.“*

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 600.000 bis 1.000.000 Brutpaaren (BP). Als auf außergewöhnliche Naturereignisse und Prädatorendruck angepasster Bodenbrüter ist die Feldlerche imstande, mehrere Bruten im Jahr durchzuführen, um etwaige Gelegeverluste durch plötzliche Temperaturstürze, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Erosion und Prädatoren ausgleichen zu können.

### Standort

Die Feldlerche kann bei Anbau geeigneter Feldfrüchte (Getreide) als Brutvogel im Plangebiet auftreten. Aktuell (Sommer 2013) fehlt sie in der Fläche, weil sie Raps meidet.

### Bewertung

**Tötung? NEIN**

**Vermeidungsmaßnahmen durchführen**

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden: Vor Beginn und in der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai sind die überbaubaren Ackerflächen, die der Feldlerche als Brutplatz dienen können, offen gehalten (z. B. durch regelmäßiges Eggen). Diese vegetationslosen Bereiche meidet die Feldlerche als Nistplatz, so dass dann bei

einsetzenden Bauarbeiten im Frühjahr mit keiner Gefahr für die Eier und Küken der Feldlerche zu rechnen ist.

### **Erhebliche Störung? NEIN**

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Feldlerche stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Feldlerche mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

### **Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN**

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche Nistplatz für die Feldlerche sein. Etwas Acker geht durch die zu erwartende Neubebauung verloren. Grundsätzlich bleiben aber Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche erhalten, da durch die Realisierung der Planinhalte keine großflächigen Landwirtschaftsflächen verloren gehen. Auf Grundlage der Angaben von OAMV 2006 (Brutvogelatlas M-V) beträgt die durchschnittliche Revierdichte in geeigneten Binnenlandstandorten auf Äckern in M-V etwa 15 Brutpaare / km<sup>2</sup>, dies entspricht einem Wert von 0,15 BP / ha. Unter der Annahme, dass das gesamte Plangebiet (1,15 ha) und nicht etwa nur die von den voraussichtlichen Baumaßnahmen direkt oder mittelbar betroffene Fläche (ca. 0,8 ha) als potenzielles Bruthabitat verloren geht, ist der Effekt der Realisierung der Planinhalte auf die lokale Population bei einem rein statistischen Maximalwert von 0,15 Brutpaaren / ha Fläche kaum prognostizierbar und damit unerheblich. Einen erheblich größeren Effekt auf die lokale Population hat dagegen die Art der Bewirtschaftung der angrenzenden, erheblich größeren Ackerfläche.

### **Schafstelze**

Schafstelzen sind häufige Bodenbrüter. Sie treten regelmäßig sowohl in Grünland, als auch in Ackerflächen auf. Eher hohe, dichte Bestände insbesondere in der Nähe von Nestsstellen und Kleingewässern, bevorzugt sie als Brutplatz. Sie verschmäht auch Raps- und Maisfelder nicht.

Die Gelege werden jedes Jahr neu angelegt. Die Vögel sind dabei nicht standorttreu, sondern wählen in Abhängigkeit verschiedener Faktoren wie Wuchshöhe, Bodenfeuchte, Deckungsgrad etc. die Neststandorte neu aus.

### Standort

Trotz grundsätzlicher Eignung des Plangebiets als Bruthabitat der Schafstelze blieb ein Nachweis der Art am 05.06.2013 aus. Bis zur Realisierung der Planinhalte ist jedoch eine Ansiedlung der Art in den Folgejahren strukturbedingt leicht möglich. Zu erwarten ist dies insbesondere am hochstaudenreichen Rand des Kleingewässers, das jedoch festsetzungsgemäß einschließlich seines näheren Umfeldes bebauungsfrei bleibt und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient.

### Bewertung

### **Tötung? NEIN**

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu erwarten. Die Art wurde am 5.6.2013 in der Fläche nicht nachgewiesen, außerdem ist eine Brut am ehesten im Randbereich des Kleingewässers zu erwarten. Festsetzungsgemäß bleibt jedoch das Kleingewässer

einschließlich umgebender Fläche erhalten, so dass bei einsetzenden Bauarbeiten voraussichtlich mit keiner Gefahr für etwaig vorhandene Eier und Küken zu rechnen ist.

#### **Erhebliche Störung? NEIN**

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Schafstelze stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Schafstelze mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist. Insofern bleibt das Bruthabitatpotenzial des Kleingewässers auch nach Realisierung der Planinhalte für diese Art erhalten, da dieses von einer Bebauung freizuhalten ist und ein Abstand zur zu erwartenden Wohnbebauung einzuhalten ist, der der Fluchtdistanz der Art entspricht.

#### **Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? NEIN**

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten (siehe Tötung).

#### **Wachtel**

##### Bestandsentwicklung

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 2.000 bis 3.000 Brutpaaren (LUNG 2011). Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung zur Gefährdung:

*„Da das gegenwärtige Wachtelvorkommen zu etwa 2/3 an die Getreideanbaufläche gebunden ist, ist eine existenzielle Gefährdung der Wachtel nicht zu befürchten. Unklar ist der Einfluss der landwirtschaftlichen Betriebsweise auf die Siedlungsdichte. Alle Formen der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind förderlich für die Bestandsdichte anzusehen, dabei ist einer nachhaltigen, flächenhaften Extensivierung (verringertes Mineräldüngereinsatz, ökologischer Landbau) gegenüber der Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Stilllegung jedoch unbedingt der Vorrang zu geben.“*

##### Standort

Wachtelnachweise blieben am 5.6.2013 erwartungsgemäß aus, da die Art zum einen Raps meidet und außerdem eher störungsarme, d.h. wohnbebauungsfernere Flächen bevorzugt. Das Auftreten als Brutvogel im Plangebiet ist insofern auch bei einem Fruchtartenwechsel nicht zu erwarten.

Die Art ist insofern im Hinblick auf die Planinhalte als artenschutzfachlich nicht relevant einzustufen.

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend vom vorhandenen Biotoptyp ACL sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Auch das Kleingewässer bietet keine für besonders oder streng geschützte Kleinsäuger geeignete Biotopstruktur. Dessen Potenzial als Nahrungsfläche für Fledermäuse (Insekten) wird sich erhöhen, da die ackerbauliche Nutzung im direkten Umfeld aufgegeben wird und sich der Wasserstand innerhalb des Biotops voraussichtlich durch Einleitung des gesammelten Regenwassers zumindest stabilisieren kann.

*Konflikte (§44 BNatSchG):*

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

Amphibien

Vom Vorhandensein von Amphibien im temporären Kleingewässer ist derzeit aufgrund der insolierten Ackerlage und insbesondere des weitestgehend fehlenden Wassers nicht auszugehen. Potenziell geeignete, d.h. nischenreiche und frostgeschützte **Winterquartiere** (Steinriegel, Bauschuttansammlungen, Brennesselfluren, Totholz, Laub- und Komposthaufen) sind überdies im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit Umsetzung der Planinhalte wird sich für diese Artengruppe keinesfalls eine Verschlechterung, sondern tendenziell voraussichtlich eher eine Verbesserung der Situation einstellen, da festsetzungsgemäß eine Grünfläche das Kleingewässer umgeben wird, eine neu zu pflanzende Hecke das Gewässer nördlich tangiert, d.h. somit eine Verbundachse geschaffen wird, die die Wanderung von und zum Gewässer ermöglicht (im Gegensatz zum Status Quo) und die geplante Einleitung des im Plangebiet zu sammelnden Oberflächenwassers in das Biotop zumindest zu einer Stabilisierung des Wasserregimes führen wird.

*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 ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Durch eine Aufwertung des Kleingewässers, einer Heckenpflanzung und möglicherweise durch das Anlegen eines Steinriegels an der Hecke könnte sich die Situation im Plangebiet für diese Artengruppe, insbesondere für Wald- und Zauneidechse sowie Blindschleiche, verbessern.

Die nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen 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

Planbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe sind biotopstrukturbedingt ausgeschlossen.

**Konflikte (§44 BNatSchG):**

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

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Schneckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate. Die für Schmetterlinge ggf. wichtige Kleingewässerstruktur einschl. umlaufendem Staudensaum bleibt erhalten.

**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

Das temporäre Kleingewässer bleibt festsetzungsgemäß erhalten. Durch Einleitung von Regenwasser und Stabilisierung des Wasserregimes im Kleingewässer könnte sich der Habitatwert für Libellen erhöhen. Negative Auswirkungen auf die Artengruppe sind auszuschließen.

#### *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 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*

### 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*

## 6. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Neuburg bereitet die Nutzung des Geländes nördlich der bestehen Bebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg zur Einzelhausnutzung vor. Damit verbunden ist die Anlage von einer Verbindungsstraße zwischen den vorhandenen Wegen zur Erschließung.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 5.6.2013 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Vorsorglich sind zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen bei der Feldlerche folgende Hinweise zu beachten, sofern bauliche Tätigkeiten innerhalb der Brutzeit der Art durchgeführt werden: Vor Beginn und in der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai sind die überbaubaren Ackerflächen, die der Feldlerche als Brutplatz dienen können, offen zu halten (z. B. durch regelmäßiges Eggen).

Rabenhorst, den 22.08.2013



Oliver Hellweg