

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

Schlagsdorf, im Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkung

B Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Anlass und Aufgabe, Stand
- 1.2 Bestandteile des Planes
- 1.3 Rechtliche Grundlagen

2. Erläuterungen zu den Änderungen

- 2.1 Städtebaulicher Inhalt
- 2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen
- 2.3 Immissionsschutz
- 2.4 Klimaschutz
- 2.5 Altlastverdachtsflächen
- 2.6 Verkehrliche Erschließung
- 2.7 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Löschwasserversorgung
- 2.8 Versorgung mit Elektroenergie, Gasversorgung und Telekommunikation
- 2.9. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

3. Kennziffern

4. Hinweise

5. Arbeitsvermerk

6. Anlagen

C Teil 2 - Umweltbericht

A Vorbemerkung

Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus mehreren Teilabschnitten. Im Teil 1 werden die Planungsziele und die Art der Planänderungen beschrieben und begründet. Im anschließenden Teil 2 erfolgt die Prüfung der resultierenden Auswirkungen der Planänderungen auf die Umwelt.

Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet, einschl. der Ortsteile, betrachtet.

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Jahr 2002.

Bei dieser Planung handelt es sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es werden mit der Planänderung ausschließlich Flächen im Gemeindehauptort Schlagsdorf betrachtet.

B Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Bereiche A und B im Gemeindehauptort Schlagsdorf.

Der Bereich A mit einer Fläche von ca. 2,86 ha befindet sich östlich des Bäckerberges und südlich des Neuen Weges und der Ruinen des ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes sowie nördlich der Kindertagesstätte und des Funktionskomplexes Schule mit Sportplatz. Im Osten wird der Bereich durch die Wohngrundstücke an der Dorfstraße und ihre westlich anschließenden Grünflächen begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu Änderung bestimmten Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. In diesem Bereich befinden sich auch die Ruinen des ehemaligen Schweinestalls und ein seit vielen Jahren genutztes Wohngrundstück, nördlich der ehemaligen Stallanlagen. Eine Teilfläche von als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) wird ebenfalls in die Planänderung einbezogen.

Die im Bereich A dargestellten Flächen sollen in Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) umgewidmet werden.

Die Gemeinde Schlagsdorf mit ihren 1.200 Einwohnern (31.12.2014) Einwohnern ist ein Einwohnerschwerpunkt im westlichen Bereich des Amtsbereiches Rehna. Die Ausstattung des Ortes mit Elementen der sozialen Infrastruktur ist überdurchschnittlich (Schule, Kindertagesstätte,, Sportverein). Die Gemeinde Schlagsdorf, und hier besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, erfreut sich daher starker Beliebtheit als Wohnstandort in der Region. Das Angebot der angrenzenden Regionen in Schleswig-Holstein, um Lübeck und Ratzeburg, mit attraktiven Arbeitsplätzen wirkt hier sehr positiv.

Die Einwohnerzahlen haben sich in der Gemeinde positiv entwickelt:

- 31.12.2005: 1.018

- 31.12.2014: 1.192

Aus dem statistischen Material des Amtes Rehna ist abzuheben, dass im Zeitraum 2005 bis 2014 ca. 50 Familien, vornehmlich in neuen Einfamilienhäusern in Schlagsdorf ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben.

Von 2005 bis 2014 wurden 40 neue Einfamilienhäuser in der Gemeinde Schlagsdorf errichtet.

Diese Zahl geht jedoch in den letzten 2-3 Jahren zurück, da im Gemeindegebiet keine bauplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen vorhanden sind, die dem vorhandenen Nachfragedruck der Ansiedlung von neuen Einwohnern im Bausegment des Einfamilienhausbaus entsprechen. In den letzten 3 Jahren mussten ca. 10 - 15 diesbezügliche Bauanfragen abgelehnt werden.

Die Möglichkeiten der Neuansiedlung von Einwohnern in neu erschlossenen Baubereichen sind in Schlagsdorf erschöpft.

Mit der vollständigen Aufgabe der gewerblichen Produktion im Innenbereich von Schlagsdorf (Holzverarbeitung) und der Stallanlagen wird es der Gemeinde nunmehr möglich, den attraktiven Innenbereich von Schlagsdorf in diesem Umgestaltungsbereich A für den Eigenheimbau zu entwickeln.

Vorangegangene Bestrebungen zur baulichen Entwicklung in den offenen Landschaftsraum im Bereich des neuen Wohngebietes Am Waschpauhl (östlicher Ortsrand von Schlagsdorf) können damit aufgegeben werden.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird sich in der baulichen Entwicklung bzgl. des Eigenheimbaus auf den Innenbereich konzentrieren. Die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch die Gemeinde Schlagsdorf in unmittelbarer Vorbereitung.

In diesem Zusammenhang nimmt die Gemeinde Schlagsdorf die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesenen Flächen im Bereich B (ca. 1,6 ha) aus dieser Nutzung zurück und weist diese als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) aus.

Die Gemeinde Schlagsdorf sieht keine Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche in einem Bereich der durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt ist. Die Errichtung von Wohngebäuden in diesen Dimensionen stellt für die Gemeinde keine Entwicklungsperspektive dar. Vielmehr ist Planansatz, diese umgewidmeten Flächen für die Aufwertung des wohnungsnahen Freiraums im Bereich der vorhandenen Wohngebäude (-blöcke) bereit zu stellen (perspektivisch gemeinschaftliche Grünflächen) bzw. die vorhandenen Nutzungen (Kleingärten) weiter zu erhalten.

Eine Entwicklung dieser Flächen für den Eigenheimbau ist nicht im Interesse der gemeindlichen Entwicklung, da hier kein erweiterter Einwohnerschwerpunkt geschaffen werden soll.

Das direkte Aufeinandertreffen von verschiedenen Bebauungsstrukturen in diesem Bereich ist städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Nutzung der in Rede stehenden Flächen als ergänzende Freiflächenangebote für die Bewohner der vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude ist das Ziel der gemeindlichen Entwicklung im Bereich B der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Schlagsdorf passt ihre städtebauliche Entwicklungsplanung an die erkennbaren Entwicklungstendenzen und Entwicklungsmöglichkeiten an und präzisiert damit die vorangegangene Planung.

Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Schlagsdorf. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzung- und Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren.

Im Plangebiet soll eine Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf im Innenbereich in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Diese Umnutzung trägt jenem Programmsatz Rechnung.

Entsprechend eines von der Gemeinde Schlagsdorf am 23.03.2015 als Entwicklungskonzept bestätigten Nutzungskonzeptes für den Innenbereich von Schlagsdorf, welches im Vorfeld der Beschlussfassung auch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt wurde, plant die Gemeinde auf den mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen hinzutretenden Flächen die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt ca. 25 Einfamilienhäusern, in mehreren Bauabschnitten.

Die Gemeinde Schlagsdorf geht davon aus, dass auch für die hinzutretenden Bereiche zeitnahe Entscheidungen zur Einleitung der entsprechenden verbindlichen Bauleitplanverfahren getroffen werden können und damit eine Planrealisierung im zeitlichen Horizont bis 2021 realistisch ist.

Auf der zurückgenommenen Wohnbaufläche von ca. 1,6 ha im Bereich B wäre bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,4 die Errichtung von mindestens fünf Wohngebäuden (mindestens zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss oder dreigeschossig) möglich. Bei 8-10 WE je Wohngebäude ergäbe sich damit ein Wohnraumpotential von ca. 40 - 50 WE.

Aus der Gegenüberstellung der geplanten 25 Einfamilienhäusern auf den hinzutretenden Wohnbauflächen im Bereich A zu der aufgegebenen Möglichkeit der Errichtung von 40 - 50 WE im Bereich B ergibt sich sehr deutlich, dass sich das Wohnflächenangebot mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Flächennutzungsplanung erheblich verringert.

1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf sind die beigefügten Planausschnitte, Planzeichnungen im Maßstab 1: 10.000 für die rechtswirksame Fassung, einschl. der Darstellung erfolgter Änderungen, und die geplante Fassung der 3. Änderung, und diese zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf bilden:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Städtebaulicher Planinhalt

Die Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der in Rede stehenden Fläche für eine künftige Nutzung als Eigenheimbaufläche im Innenbereich der Ortslage Schlagsdorf.

Bereich A:

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesene Fläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) werden in Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) umgewidmet (ca. 2,86 ha).

Flächenmäßige Betrachtung der Änderung im Flächennutzungsplan:

Bereich A	derzeitige Nutzung	
bisher:	Fläche für die Landwirtschaft	- 23.429 m ²
	WF 1 Grünland	5.836 m ²
	WF 2 Grünland	10.305 m ²
	WF 1 + WF 2 = 16.141 m ²	
	WF 4 bebaut, Stallruinen	7.288 m ²
	Fläche für den Gemeinbedarf (WF 3)	- 5.146 m ²
künftig:	Wohnbaufläche	+ 28.575 m ²

Bereich B:

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (§§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesenen Flächen im Bereich B (ca. 1,60 ha) werden aus dieser Nutzung zurückgenommen und künftig diese als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

Flächenmäßige Betrachtung der Änderung im Flächennutzungsplan:

Bereich B		
bisher:	Wohnbaufläche	- 16.000 m ²
künftig:	Grünfläche	+ 16.000 m ²

Mit der Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich B (ca. 1,6 ha) erfolgt ein nahezu flächengleicher Austausch der hinzutretenden Wohnbaufläche aus den bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen, unbebauten Bereichen (ca. 1,6 ha).

2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

Durch geeignete Festsetzungen in notwendigen anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren ist zu sichern, dass die Natur und Landschaft in den Planungsbereichen so wenig wie möglich durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt wird.

In die notwendige Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist unbedingt die sehr hohe Wertigkeit der östlich des Bäckerberges und südlich des Neuen Weges sehr stark beeinträchtigten Heckenstrukturen einzubeziehen.

Die Gemeinde plant eine Konzentration der baulichen Entwicklung des Eigenheimbaus im Innenbereich im Bereich A beim Bäckerberg/Neuer Weg. Dieses Gebiet mit einer Größe von ca. 2,86 ha wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker) und wird vollständig von einer nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Hecke umschlossen. Durch die geplante Bebauung werden die geschützten Hecken aufgrund der erforderlichen Zufahrten durchschnitten und in Teilen komplett entfernt und somit in ihrer Funktion erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist auf den Funktions- und Werteverlust dieser Hecken, die zusätzliche Versiegelung und auch die damit verbundenen Artenschutzbelange umfassend einzugehen. Die Wertminderung/Wertverluste sind zu bilanzieren und die Artenschutzbelange (detaillierte Erfassung der Arten) in einem Artenschutzbeitrag darzustellen.

Bei der Realisierung der verbindlichen Bebauungsplanung sind die Heckenverluste und Artenschutzbelange hinreichend zu untersuchen und auszugleichen. Ein wenn auch nur partieller Erhalt von Heckenabschnitten und die Eingliederung in Grünzüge innerhalb der Bebauungsflächen sollte als eingriffsmindernde Maßnahme gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG angestrebt werden.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist in der verbindlichen Bauleitplanung, unter Berücksichtigung der Entsiegelung in Teilbereichen (ehemalige Stallanlagen) zu ermitteln und darzustellen.

Kompensation notwendig ? / neue Ausgleichsflächen notw.?		
Ausweisung neuer Wohnbauflächen	ja	/ ja

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange der planrelevanten Vorhaben erfolgt mit dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.3 Immissionsschutz

Die im Bereich A neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen nördlich an die Funktionskomplexe Kindertagesstätte und Schule mit Sportplatz an.

In Vorbereitung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Auftrag der Gemeinde Schlagsdorf die immissionsschutzrechtlichen Belange bzgl. des Heranrückens von ruhebedürftigen Nutzungen, hier Wohnbauflächen, an bestehende Emissionsquellen, hier Sportplatz als Sportanlage, die auch für den Vereinssport genutzt wird, untersucht (Ingenieurbüro für Umweltechnik Peter Hasse, Schwerin 30.04.2015).

Im Rahmen der Betrachtung wurden verschiedene Szenarien der Nutzung des Sportplatzes betrachtet (von Trainingsbetrieb in der Woche bis 22.00 Uhr bis zum Spielbetrieb am Wochenende mit ca. 100 Zuschauern).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der Betrachtungen der 18. BImSchV für Immissionsort außerhalb von Gebäuden durch die Nutzung des Sportplatzes keine Beeinträchtigungen für die hinzutretende Wohnbaunutzung entstehen (siehe auch Anlage 1 - Auszüge aus der Bewertung und Übersichtskarte).

In den notwendigen B-Planverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Nachweise zu erbringen.

2.4 Klimaschutz

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Erweiterung v. Wohnbauflächen	<ul style="list-style-type: none"> - großflächige Versiegelung am Standort, im Anschluss an besiedelte Flächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenerweiterungen in den Landschaftsraum - Rückbau von Ruinen und versiegelten Flächen - keine Neuausweisung in gänzlich unverbauten Bereiche notwendig
Bewertung:	tendenziell positiv bis neutral

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Vorhandene Großgrünbestände und versickerungsfähige Bodenflächen gehen für die Funktion im Naturhaushalt weitestgehend verloren.

Diese Entwicklung wird tendenziell etwas aufgehoben, da davon ausgegangen werden kann, dass

- mit der Orientierung auf eine Innenentwicklung die Gefahr der Zersiedlung der Landschaft eingeschränkt wird,
- bisher versiegelte Bereiche im Bereich der Ruinen der Stallanlagen entsiegelt werden

- geplante Bereiche für Wohnbauflächen im östlichen Bereich des Ortes zurückgenommen werden (Bereich B) und
 - die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur in der Ortslage genutzt werden können.
- Von den dargestellten Planänderungen gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine gravierenden klimaschädigenden Wirkungen aus.
Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes haben, wie oben dargelegt, keine gravierenden Wirkungen auf den Klimaschutz.

2.5 Altlastverdachtsflächen

Im Plangeltungsbereich weist der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung aus 2002 eine Altlastverdachtsfläche im Bereich der Ruinen der Stallanlage im östlichen Teil des Bereiches A aus. Dieser Bereich wurde als landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Tierhaltung bis ca. Ende der 90-er Jahre genutzt. Seit vielen, vielen Jahren stehen die Baulichkeiten aber leer und verfallen. Eine landwirtschaftliche Nutzung neueren Datums ist nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Im Zuge der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich ist die tatsächliche Relevanz dieser Kennzeichnung als Altlastverdachtsfläche zu prüfen. Die dann u.U. notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden dann abzustimmen und in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Die hinzutretenden Wohnbauflächen schließen direkt an die Gemeindestraßen Bäckerberg und Neuer Weg (Einbahnstraßen) an. Der östliche Teil des Bereiches A kann über die Hauptstraße erschlossen werden.

Die Zufahrten zu den neuen Wohnbauflächen müssen unter Würdigung der vorhandenen naturräumlichen Aspekte (Hecken am Bäckerberg und Neuen Weg) und des vorhandenen Ausbaugrades der angrenzenden Straßen erfolgen.

Neue, innere Erschließungssysteme sind vorrangig als verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden.

Die verkehrlichen Belastungen für die vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen Bäckerberg und Neuer Weg sind zu minimieren. Gleichwohl ist die Gemeinde bei ihrer Standortwahl bemüht, den Standortvorteil einer in Teilen bereits vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur, unter Beachtung aller Aspekte der Verkehrssicherheit für die Nutzer der Straßen, auszunutzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in die Bearbeitung die Fragen der Verkehrssicherheit im Nahbereich der Kindertagesstätte unter Einbeziehung der vorhandenen räumlichen Verhältnisse, den naturräumlichen und topografischen Aspekten und den finanziellen Auswirkungen für die verkehrliche Erschließung zu betrachten.

Möglichkeiten der Ausweisung der verkehrlichen Erschließung der „Innenbereiche“ der hinzutretenden Bauflächen von der Hauptstraße wird dabei besonders zu berücksichtigen sein.

Mit den hinzutretenden Wohnbauflächen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, dies aber nur im ortsüblichen Maßstab, so dass nicht befürchtet muss, dass geltende Immissionschutzrichtwerte bzgl. der hinzutretenden verkehrlichen Belastung auftreten werden.

Die notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Die Ausbildung der Zufahrtsbereiche in das Plangebiet bzw. zu den möglichen neuen Baugrundstücken ist mit dem jeweiligen Baulastträger der Straßen abzustimmen.

2.7 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Löschwasserversorgung, Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung der künftigen Wohnbauflächen wird durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Das Trinkwasser entspricht in vollem Umfang der Trinkwasserverordnung. Nachweise der Eigenüberwachung durch ein akkreditiertes Labor und amtlicher Kontrollen sind vorhanden.

Auf den Wohnbauflächen 1, 2 und 3 verläuft parallel zur Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC aus dem Jahr 1988. Für den Anschluss der hinzutretenden Wohnbauflächen ist eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Löschwasserpotential im Teich am Waschpauhl und Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren im gesamten westlichen Amtsbereich Rehna sowie nachrangig über vorhandene Hydranten in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen.

Wassermenge und Druck an den Hydranten sind vom Querschnitt der Leitungen sowie dem jeweiligen Betriebszustand der Anlage abhängig und können weit unterhalb des üblichen Feuerlöschbedarfs liegen. Die vorhandenen Hydranten sind zum Spülen des Rohrnetzes vorgesehen und können nur nachrangig für eine Brandbekämpfung oder das Auffüllen von Löschfahrzeugen benutzt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung am Standort erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz. Westlich der Wohnbauflächen 2 und 3 (Bäckerberg) und für die Wohnbaufläche 4 müssen bauliche Voraussetzungen für die Schmutzwasserentsorgung geschaffen werden..“

Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist abzusichern.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Schlagsdorf.

Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln. Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen.

Die ortsnahe und schadloose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird wasserwirtschaftlich angestrebt.

Unter der Voraussetzung, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann, wird die Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung.

Bei ggf. notwendiger Einleitung in die Vorflut ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine eine Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Einleitmenge der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers entspricht.

Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern und dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig abzustimmen.

2.8 Versorgung mit Elektroenergie, Gasversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung der hinzutretenden Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Versorgungsnetze.

Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig abzustimmen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich A eine 20 kV- Leitung (Kabel), die sich am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet und in die Trafostation am Neuen Weg einspeist. Im Bereich B befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Diese quert das Gebiet von Nord nach Süd. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe dieser Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG zu beachten (www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft). Bei Annäherung an die Leitungssysteme oder ggf. notwendige Umverlegungen ist frühzeitig die Abstimmung mit dem Netzservice WEMAG Netzdienststelle Gadebusch Telefon: 0385 - 755 2644 durchzuführen.

2.9. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Planungskosten für diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden durch die Gemeinde Schlagsdorf getragen. Die notwendigen finanziellen Mittel sind in der Haushaltsplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Die Kosten für die angestrebte Planrealisierung im Zuge der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung und weitere entstehende Kosten, z.B. für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, werden vorrangig durch die Begünstigten der Planungen übernommen werden.

Dies wird durch Gemeinde Schlagsdorf mittels städtebaulicher Verträge entsprechend § 11 BauGB mit den Begünstigten der Planung abgesichert werden.

3. Kennziffern

Die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz:

Bereich A		derzeitige Nutzung		
bisher:	Fläche für die Landwirtschaft			- 23.429 m ²
	WF 1	Grünland	5.836 m ²	
	WF 2	Grünland	10.305 m ²	
		WF 1 + WF 2 =	16.141 m ²	
	WF 4	bebaut, Stallruinen	7.288 m ²	
	Fläche für den Gemeinbedarf (WF 3)			- 5.146 m ²
künftig:	Wohnbaufläche			+ 28.575 m ²

Bereich B				
bisher:	Wohnbaufläche			- 16.000 m ²
künftig:	Grünfläche			+ 16.000 m ²

	bisher	hinzutretend	Saldo, gerundet
Wohnbaufläche	1,60 ha	2,86 ha	+ 1,26 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,51 ha	0,0 ha	- 0,51 ha
Grünflächen	0,00 ha	1,60 ha	+ 1,60 ha
Fläche für die Landwirtschaft	2,34 ha	0,0 ha	- 2,34 ha

4. Hinweise

4.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Erfordert das geplante Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem Denkmalschutzgesetz M-V eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so schließt diese Entscheidung die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ein. Voraussetzung ist, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zuvor das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zum jeweiligen Vorhaben hergestellt hat.

Da bei den Erdarbeiten jederzeit neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis gegeben.

Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

4.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

4.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Über die im Bereich A gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche (siehe 2.5) sind im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

4.5 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

4.6 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.

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

4.7 Geodätische Festpunkte

In dem Änderungsbereich können sich ggf. geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Diese sind bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und dürfen nicht verändert oder entfernt werden.

Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieser Festpunkte ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

4.8 Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Die von Nutzungsänderungen ggf. betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für ihre landwirtschaftlichen Tätigkeiten treffen können. Versehentlich durch die geplante Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer versehentlich zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

4.9 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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 während der Baumaßnahmen zu.

Die Vorflut für den Bereich bildet das Gewässer 77, welches sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine befindet. Belange des Gewässers werden durch diese Änderung nicht betroffen.

Für die mit der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen, ggf. auch im Bereich des NSG „Kieckbuschwiesen“, ist beachtlich, dass sich in diesem Bereich die Gewässer zweiter Ordnung 701, 702, 702/12, 703 und 703/12 befinden, die in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine sind.

4.10 Geräusche und Gerüche

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

5. Arbeitsvermerk

Die Planung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus Mitteln der Gemeinde Schlagsdorf finanziert, die in der gemeindlichen Haushaltsplanung eingestellt sind.

Die zukünftige Planumsetzung wird erst erfolgen können, wenn die Finanzierung durch die Gemeinde und/oder potentielle Erschließungsträger gesichert ist.

Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 16.03.2016 gebilligt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50
Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

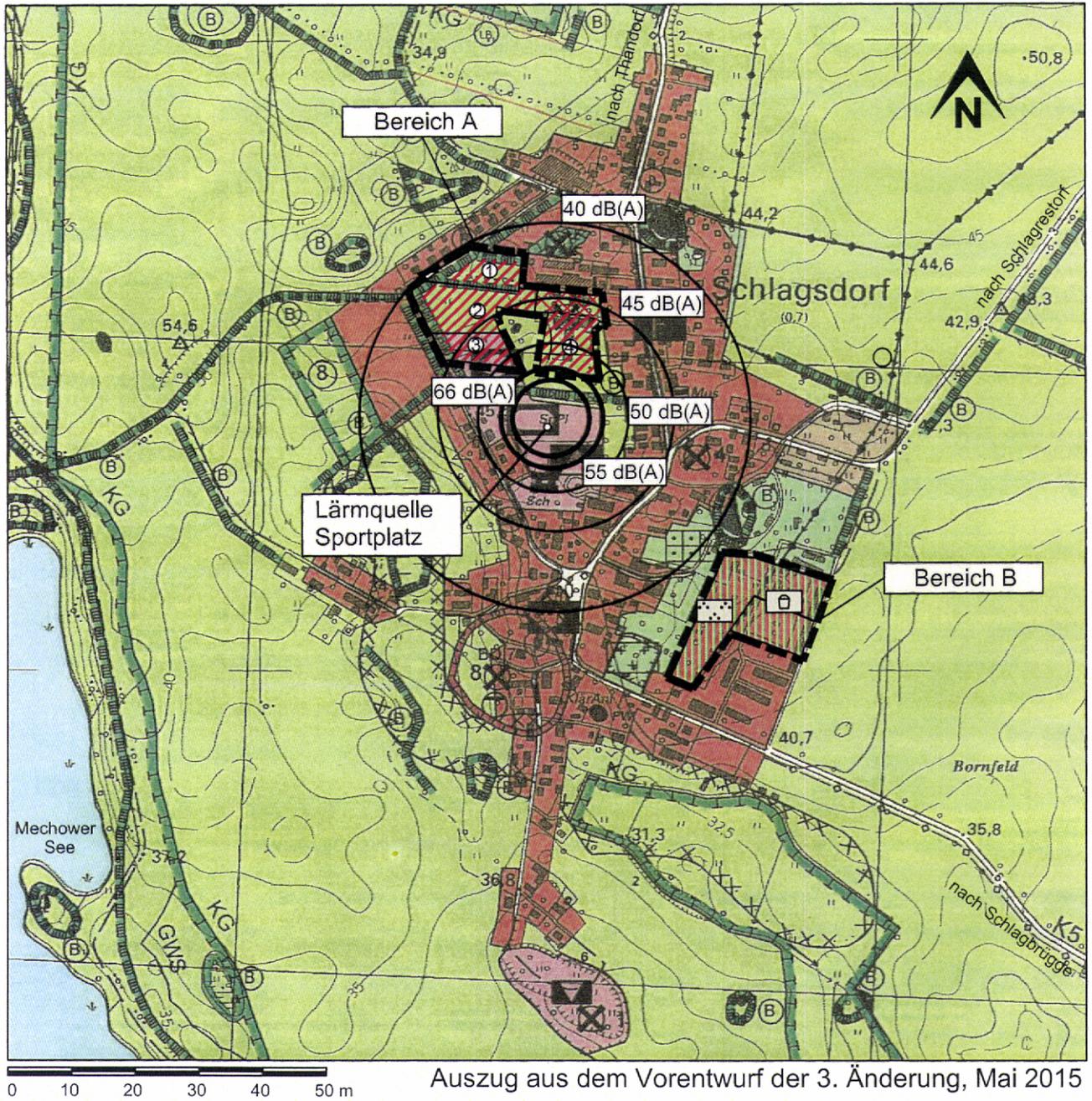
Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro Mahnke & Böhm, Hauptstraße 14, 23932 Schattin, Tel. 038821 / 60 505, Fax 038821 / 66 704, erarbeitet.



6. Anlagen

- Anlage 1 Auszug der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, 30.04.2015, und Übersichtsplan (Hüllkurve)
- Anlage 2 Übersichtsplan Trink- und Schmutzwassersysteme
- Anlage 3 Übersichtsplan zu den Gewässern zweiter Ordnung
- Anlage 4 Übersichtsplan zu Elektroversorgungsleitungen

Anlage 1,
Immissionsschutz



Quelle der Immissionsbewertung : Ingenieurbüro P. Hasse, Am Störtal1, 19063 Schwerin
vom 30.04.2015

Vorhaben: Entwicklung des Innenbereiches der Gemeinde Schlagsdorf

Standort: 19216 Schlagsdorf, Landkreis Ludwigslust -Parchim

Handreichung

zur Entscheidungsfindung für die

Gestaltung des Verfahrens zur Entwicklung des Innenbereiches

der Gemeinde Schlagsdorf

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	1
2. Lärmquellen.....	3
3. Die Berechnungsergebnisse	3
3.1 Nutzungsart des Betrachtungsgebietes.....	3
3.2 Lärm von der Sportanlage / Fußball.....	3
4. Zusammenfassung.....	4

Die Unterlage besteht aus 4 Seiten und folgenden Anlagen:

- Anlage 2: Übersichtspläne / Immissionsorte und Emissionsquellen
- Anlage 3: Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung
- Anlage 4: Berechnungsergebnisse

1. Veranlassung

Diese Handreichung dient der Entscheidungsfindung und Abwägung zur Gestaltung der Innenbereichsflächen von Schlagsdorf nördlich des Schulkomplexes mit dem Sportplatz. Der Sportplatz wird auch für den Vereinssport genutzt und ist deshalb als Lärmquelle nach der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung¹ zu berücksichtigen.

¹ 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung / Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom 18. Juli 1991; (BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790,;: 09.02.2006 S. 324)

Die ausgewählten Immissionsorte wurden als Ergänzung zu der Rasterdarstellung der Beurteilungspegel gewählt. Die Beurteilung erfolgt nach den jeweiligen Immissionsrichtwerten (IRW) der 18. BImSchV für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Am Standort sind, entsprechend dem vorgegebenen Aufgabenrahmen für das Betrachtungsgebiet, folgende Bedingungen nach 18. BImSchV einzuhalten:

§ 2 Immissionsrichtwerte

(1) Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

(2) Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

.....

2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),

tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),

nachts 45 dB(A),

3. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),

tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),

nachts 40 dB(A),

4. in reinen Wohngebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),

tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A),

nachts 35 dB(A),

....

(4) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten; ferner sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 3 um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

(5) Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
2. nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
3. Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

(6) Die Art der in Absatz 2 bezeichneten Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

2. Lärmquellen

Folgende Quellen wurden als Berechnungsvarianten entsprechend den vorliegenden Rahmenbedingungen gewählt:

- Lärm der Sportanlage

Variante	Bezeichnung
1	Training über 5 Stunden (Dienstag) mit 22 Spielern und 10 Zuschauern
2	Wettkampf am Samstag und Sonntag (Feiertag) mit je 2 Spielen pro Tag (max. 4 Stunden) und 30 Zuschauern
3	Wettkampf wie vor, aber mit max. 100 Zuschauern

3. Die Berechnungsergebnisse

Für die ausgewiesenen Varianten werden die Berechnungsergebnisse als Einzelpunktberechnung der Beurteilungspegel und die Isoflächen der Beurteilungspegel als Anlage 4 zusammengestellt.

3.1 Nutzungsart des Betrachtungsgebietes

Als Nutzungsart (nach BauNV) für das Betrachtungsgebiet wird WA (allgemeines Wohngebiet) zugrunde gelegt.

3.2 Lärm von der Sportanlage / Fußball

- Variante 1 - Training
Die IRW werden durch die Beurteilungspegel an keinem der Immissionsorte am Tag überschritten, jedoch in der Ruhezeit (20⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr) werden die IRW am IO1 um 6 dB und IO 2 mit 2 dB überschritten. Nachts und Sonntag ist kein Training vorgesehen.
- Variante 2 – Wettkampf mit 30 Zuschauern, Nutzungszeit max. 4 h
Für die IRW sind folgende Überschreitungen zu verzeichnen:
 - Werktag (8⁰⁰ - 20⁰⁰ Uhr): IO1 mit 4 dB und IO2 mit 1dB
 - Sonntag (9⁰⁰ - 20⁰⁰ Uhr) IO1 mit 5 dB, IO2 mit 2 dB und am IO3 wird der IRW erreicht
- Variante 3 – Wettkampf mit 100 Zuschauern, Nutzungszeit max. 4 h
Für die IRW sind folgende Überschreitungen zu verzeichnen:
 - Werktag (8⁰⁰ - 20⁰⁰ Uhr): IO1 mit 7 dB, IO2 mit 4 dB und am IO3 mit 1dB
 - Sonntag (9⁰⁰ - 20⁰⁰ Uhr) IO1 mit 8 dB, IO2 mit 5 dB, IO3 mit 3 dB, IO4 mit 1 dB.

4. Zusammenfassung

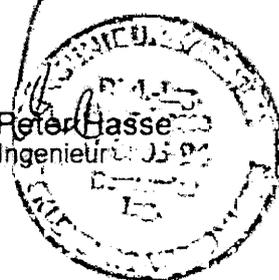
Folgendes sollte als Voraussetzung für die weitere Bearbeitung abgestimmt werden:

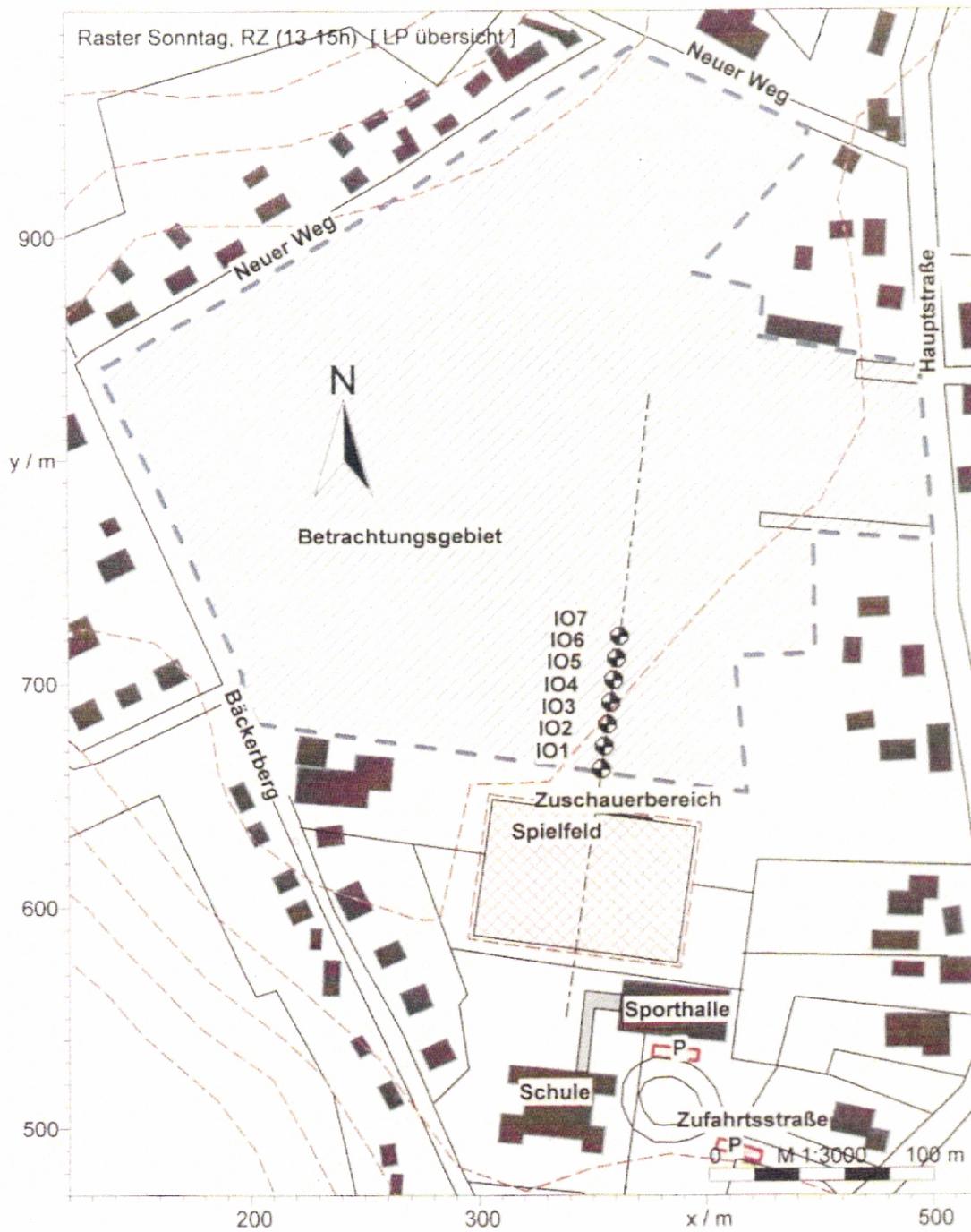
1. Ist für das gesamte Betrachtungsgebiet (blau schraffierter Bereich im Übersichtsplan) eine Nutzung als WA-Gebiet vorgesehen, oder sind im Grenzbereich zum Sportplatz auch andere Anforderungen möglich.
2. Aus der Nutzungscharakteristik des Baugebietes sollte der erforderliche Abstand zum Spielfeld entwickelt werden.
3. Lässt sich die Nutzung der Sportanlage genauer beschreiben, z.B. Nutzung außerhalb der Ruhezeiten für das Training und sichere Aussage zur Zuschauerzahl? Dabei sind auch mögliche sportliche Entwicklungen zu berücksichtigen.
4. Lässt sich sicherstellen, dass der Zuschauerbereich auf der Nordseite des Spielfeldes ausgeschlossen werden kann und nur auf der Südseite berücksichtigt werden muss.
5. Gibt es möglicherweise noch zusätzlich zu berücksichtigende Lärmquellen (z.B. Beschallungsanlage)?
6. Ist für die Bebauung des Innenbereiches die Entwicklung eines B-Planes erforderlich?

Je nach Entscheidung aus den genannten Lösungsansätzen ist die weitere Verfahrensweise für die weitere Bearbeitung der Prognose abzustimmen bzw. zu entwickeln.

Schwerin, den 30. April 2015


Dipl.-Ing. Peter Hasse
Beratender Ingenieur





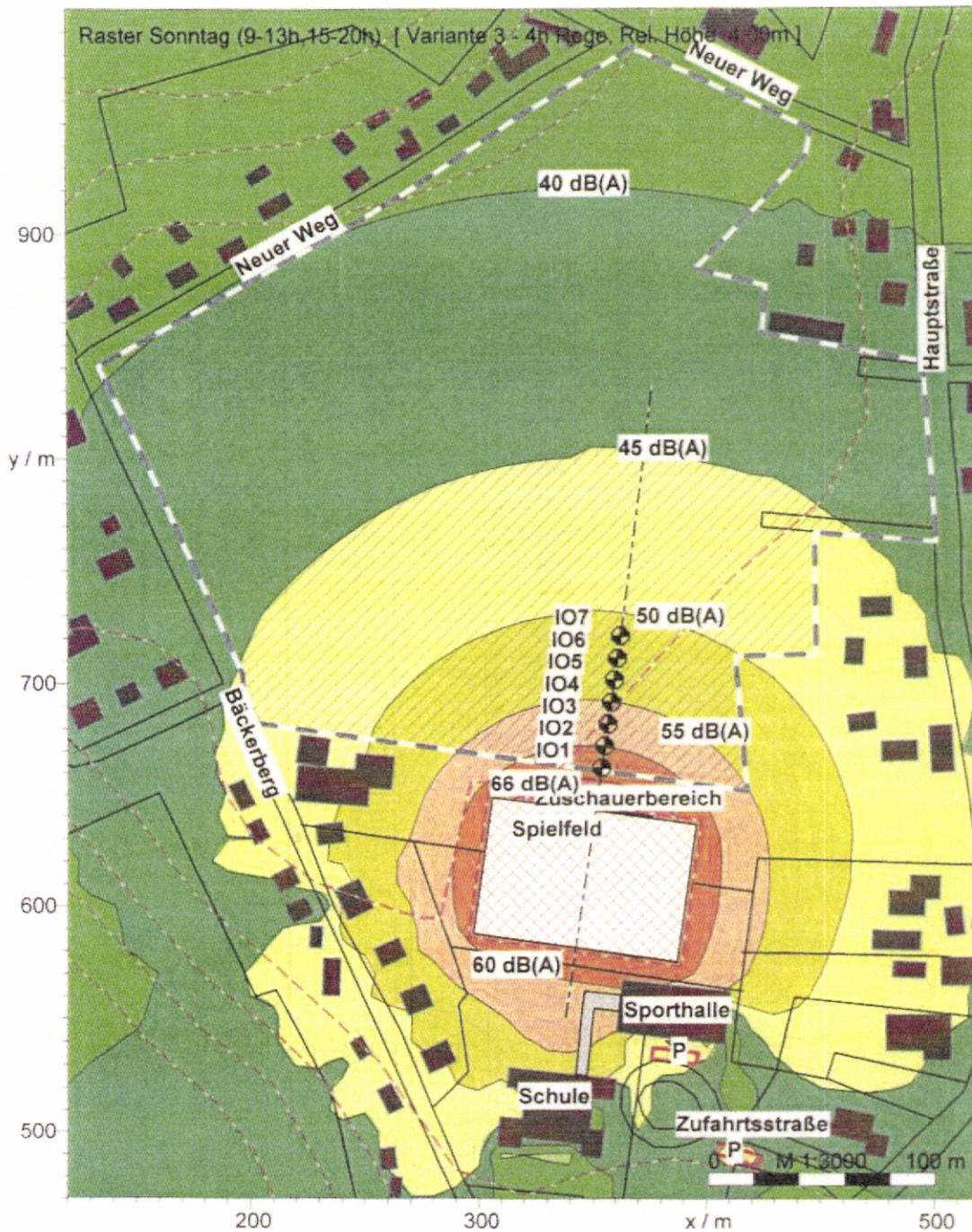
- Legende
- Hilfslinie
 - Verbindungsgang
 - Gebäude
 - Flächen-SQ /ISO 9613
 - Höhenlinie
 - Immissionspunkt
 - Parkplatzärmstudie
 - Sportplatz als Flächen-SQ /ISO 9613

Firma: Ingenieurbüro P. Hasse
 Am Störtal 1 in 19063 Schwerin
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Hasse

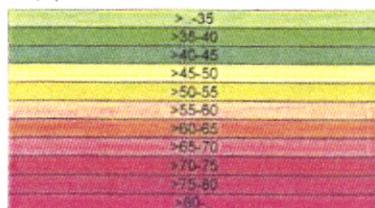
Vorhaben: Entwicklung des Innenbereiches
 der Gemeinde 19217 Schlagsdorf
 Landkreis Nordwestmecklenburg

Bemerkung: Übersichtsplan
 Datum: 30. April 2015

2.2 Isoflächen der Beurteilungspegel



Sonntag (9-13h, 15-20h)
Pegel
dB(A)

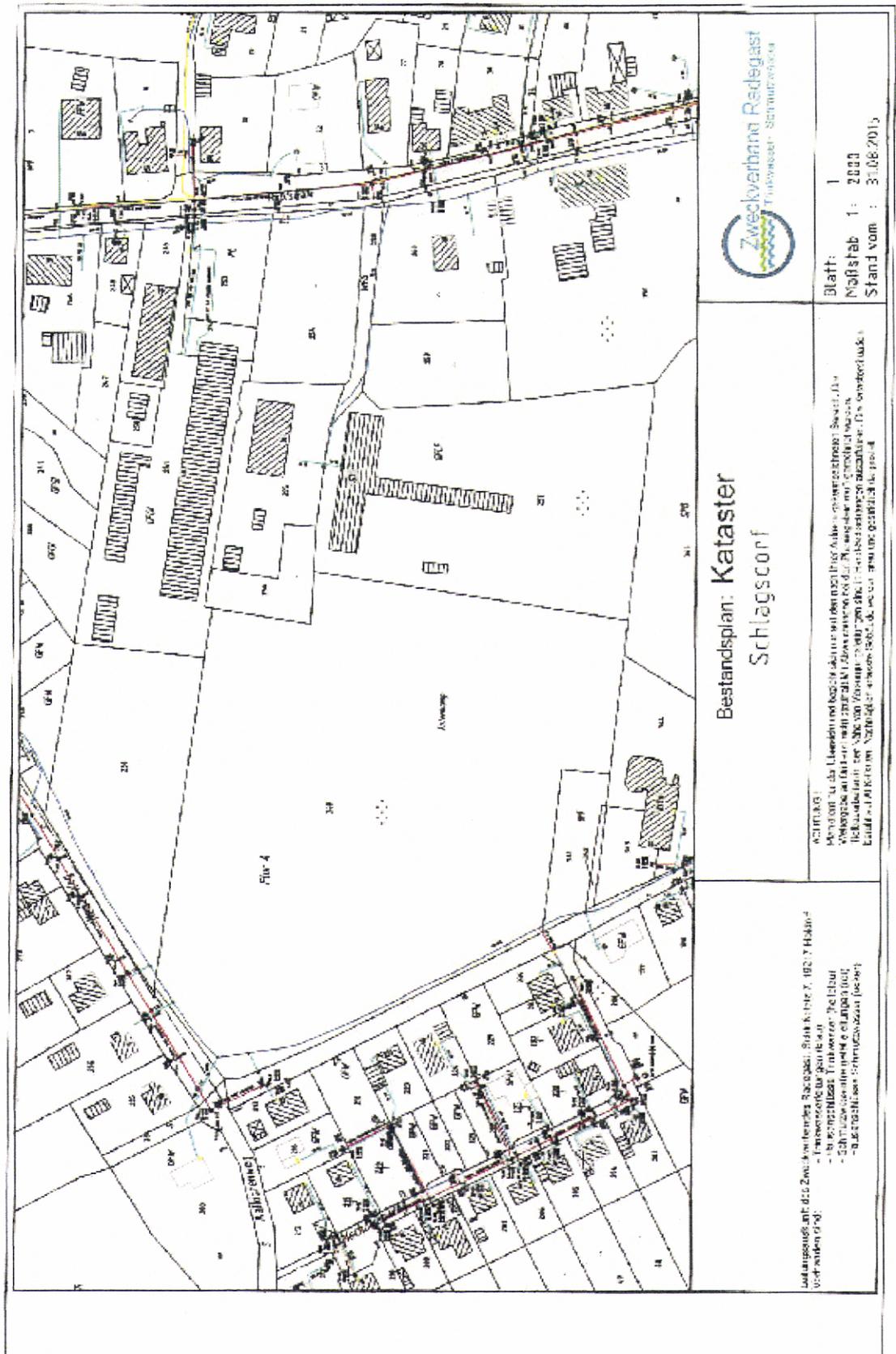


Firma: Ingenieurbüro P. Hasse
Am Störtal 1 in 19063 Schwerin
Dipl.-Ing. Peter Hasse

Bearbeiter:

Vorhaben: Entwicklung des Innenbereiches
der Gemeinde 19217 Schlagsdorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bemerkung: 2.2.3 Variante 3 - Wettkampf mit 100 Zuschauern
Datum: 30. April 2015



Bestandsplan: Kataster
Schlagsdorf



Blatt: 1
Maßstab: 1: 2000
Stand vom: 31.08.2015

ACHTUNG!
Merkmal: In der Liegendgrundbesitzkarte ist die Lage der Liegendgrundbesitzstücke (Liegenschaft) an der Liegendgrundbesitzkarte dargestellt. Die Liegendgrundbesitzstücke sind in der Liegendgrundbesitzkarte dargestellt. Die Liegendgrundbesitzstücke sind in der Liegendgrundbesitzkarte dargestellt. Die Liegendgrundbesitzstücke sind in der Liegendgrundbesitzkarte dargestellt.

Bestandsplan des Zweckverbandes Redegast, Stand Karte X, 100:1 Maßstab
- Flächenberechnung der Liegendgrundbesitzstücke
- Flächenberechnung der Liegendgrundbesitzstücke
- Flächenberechnung der Liegendgrundbesitzstücke
- Flächenberechnung der Liegendgrundbesitzstücke

Anlage 4.1

Übersichtsplan zu Elektroversorgungsleitungen Bereich A



Projekt-Nr.	2015010087
Rev.	01
Titel	Übersichtsplan des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schlagenfurt
Standort	Schlagensdorf
Projekt	04 / 2014 Kabel
Planungsart	Planungsart
Maßstab	1:500
Datum	01.09.2015
Blatt-Nr.	1
Blatt-Zahl	1

© WEMAG AG. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ein geistiges Eigentum der WEMAG AG. Die Weitergabe oder die Vervielfältigung dieses Dokuments ist ohne schriftliche Genehmigung der WEMAG AG. Dieses Angebot ist keine Zusicherung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Die WEMAG AG übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieses Dokuments resultieren.

WEMAG NET GmbH

Quelle : WEMAG AG vom 02.09.2015

Anlage 4.2

Übersichtsplan zu Elektroversorgungsleitungen Bereich B



Nummer: NMS 2015/01087 Bereich: NMSA		Blatt Nr.: 1 Seite: 1
Name: Zimmermann Datum: 07.08.2015 Maßstab: 1:100		WEMAG NETZ GMBH
Ort: Schlagdorf Spannung: 0,4/20 KV Kabel Planart: Planübersicht Maßstab: 1:100		
<small>Die Versorgungsleitungen werden in diesem Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt. Die Versorgungsleitungen sind im Originalmaßstab zu entnehmen. Die Versorgungsleitungen sind im Originalmaßstab zu entnehmen. Die Versorgungsleitungen sind im Originalmaßstab zu entnehmen.</small>		



Quelle : WEMAG AG vom 02.09.2015

Gemeinde Schlagsdorf: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
Umweltbericht

Stand: Juli 2016

Ausgefertigtes Exemplar

Auftraggeber

Gemeinde Schlagsdorf

Bearbeiter

Dipl. Ing. Heike Baumann
Dipl. Ing. Thomas Böhm

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm
Hauptstr. 14
23923 Schattin
Tel: 038821/60505 Fax: /66704
boehm_mahnke@yahoo.de

INHALT	SEITE
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Darstellung des geplanten Bauvorhabens	3
2 Vegetationstypen im Untersuchungsraum	4
2.1 Dorfgebiete/ landwirtschaftliche Anlagen	4
2.2 Grünland	6
2.3 Äcker	7
2.4 Feldhecken	7
3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	12
3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	12
3.2 Schutzgut Mensch	13
3.3 Schutzgut Landschaftsbild	14
3.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.5 Schutzgut Boden	14
3.6 Schutzgut Wasser	15
3.7 Schutzgut Klima und Luft	15
3.8 Schutzgebiete	15
4 Voraussichtlicher Kompensationsbedarf	16
4.1 Kompensations-Flächenäquivalent bei Totalverlust/Versiegelung	17
4.2 Kompensations-Flächenäquivalent bei Funktionsverlust	27
4.3 Gesamtkompensation	18
5 Geplante Kompensationsmaßnahmen	18

Tabellen:

Flächengrößen betroffener Biotop	13
Bewertung der Biotoptypen/ Kompensationserfordernis	16
Biotop mit Totalverlust/ Versiegelung	17
Biotop mit Funktionsverlust	17

Planzeichnungen:

Bestand Biotop

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schlagsdorf beabsichtigt, eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanens vorzunehmen.

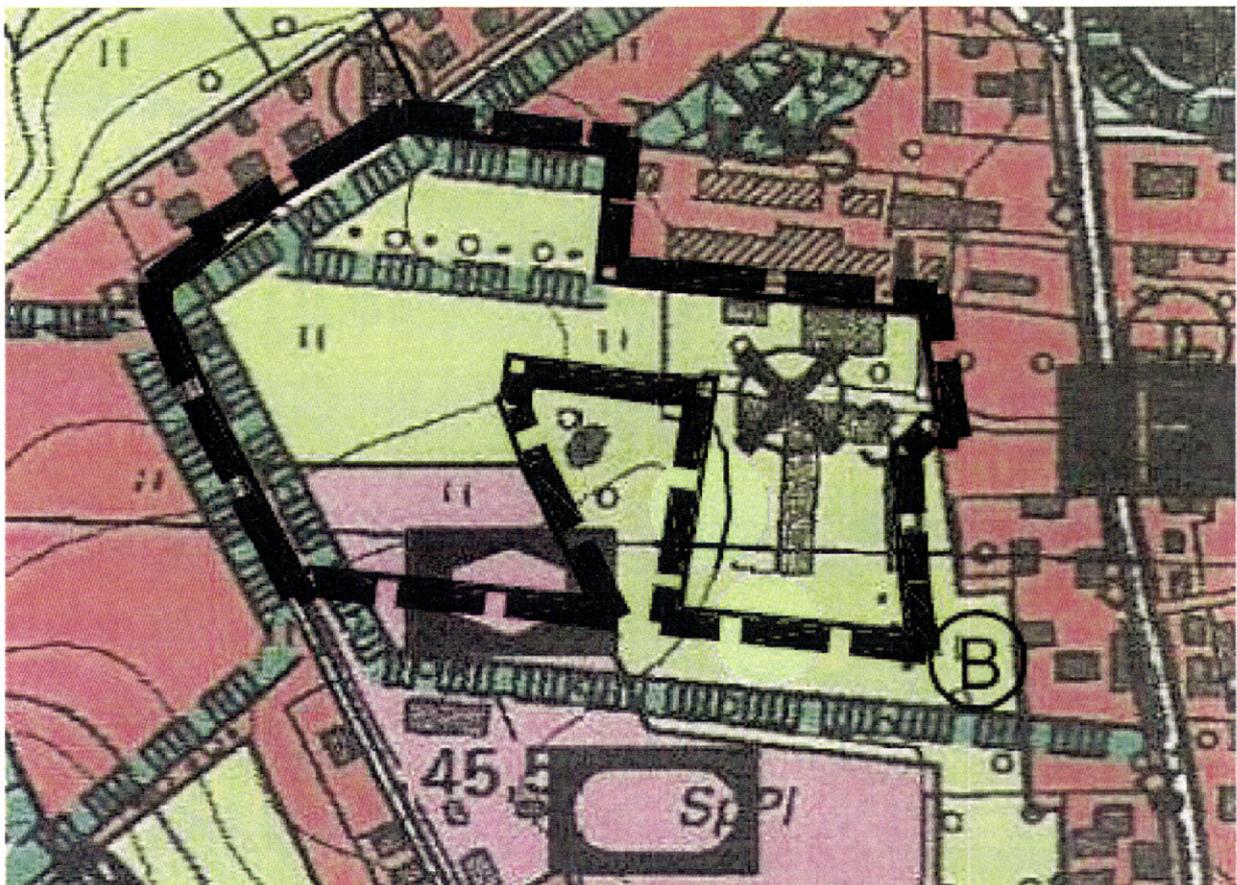
Die beigefügten Unterlagen dienen der Durchführung der Öffentlichkeits- beteiligung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

1.1 Darstellung der geplanten Massnahmen

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha. Es liegt östlich des Bäckerberges und südlich des Neuen Weges und der Ruinen des ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes sowie nördlich der Kindertagesstätte und des Schulkomplexes. Im Osten wird der Bereich durch die Wohngrundstücke an der Dorfstraße und ihre Hintergärten begrenzt.

Die umrissenen Flächen sollen in Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) umgewidmet werden.

Die städtebaulichen Belange werden vom Architekturbüro Bürger, Schwerin bearbeitet.



Bearbeitungsgebiet

2. Vegetationstypen im Untersuchungsraum

Die verwendeten Biotoptypbezeichnungen entsprechen der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V).

2.1 Dorfgebiete/ landwirtschaftliche Anlagen

D 1 - Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Beschreibung:

Auf den Flurstücken Nr. 255 und 256 befindet sich ein bewohntes altes Bauernhaus mit mehreren anscheinend leer stehenden Nebengebäuden, darunter auch kleinere Wohnhäuser. Die Freiflächen sind größtenteils unversiegelt und werden gärtnerisch genutzt bzw. bestehen aus verwilderten Gärten und Ruderalflächen.

In den Gärten befinden sich sowohl Ziergehölze als auch ältere Obst- und Walnussbäume.

An allen Grundstücksgrenzen liegen Gehölzstreifen aus Nadelbäumen und verschiedenen Ziergehölzen, an der Nordseite existiert eine Reihe älterer Flatterulmen.



Foto: altes Bauernhaus mit Garten.

Schutzstatus: Keiner

Fläche = ca. 4.030m², liegt ganz im Änderungsbereich (keine Veränderungen geplant)

D 2 - Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Beschreibung:

Das Flurstück Nr. 257 gehörte zu einer ehemaligen LPG Tierproduktion.

Es sind mehrere leer stehende größere und kleinere Gebäude erhalten, darunter der ehemalige Rinderstall (parallel zur Hauptstraße).

Die Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt oder teilversiegelt. Der relativ artenarme Bewuchs besteht teils aus Staudenfluren stark eutrophierter Standorte mit dominierender Großer Brennnessel, teils aus ruderalen Grasfluren. Vor allem in Gebäudenähe sind einzeln und in Gruppen Strauchgehölze vorhanden, wobei es sich fast ausschließlich um Schwarzen Holunder handelt, der ebenfalls einen hohen Stickstoffgehalt des Bodens anzeigt.

Am Ende der Einfahrt von der Hauptstraße befinden sich vor den Gebäuden mehrere große Schutthaufen, die teilweise mit Planen abgedeckt sind.



Foto: versiegelte Flächen mit Ruderalfluren im westlichen Teil der Anlage, im Hintergrund leer stehende Viehställe mit Holundergebüsch



Foto: Schutthaufen im östlichen Teil von Flurstück Nr. 257

Die Einfahrt von der Hauptstraße (Flurstück Nr. 250) und die betonierten Lagerflächen für Mist und Gülle (Flurstück Nr. 259) befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes. Die im Süden des Grundstücks liegenden Feldhecken und Strauchbestände sind gesondert erfasst.

Schutzstatus: Keiner

Fläche = ca. 8.700m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 7.070m²

2.2 Grünland

Gr 1 - Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Beschreibung:

Die Grünlandfläche grenzt östlich an den Straßenzug Neuer Weg-Bäckerberg und wird intensiv als Mähweide genutzt. Es handelt sich um artenarmes Dauergrünland mit geringem Kräuteranteil (z.B. Löwenzahn, Spitzwegerich und Ampfer-Arten).

Die Topographie der Grünlandfläche ist sanft gewellt mit zwei Kuppen. Eine Teilfläche mit Senke innerhalb des Grünlandes, in der sich ein kleines Weidengehölz und ein Tümpel befinden, ist aus dem Änderungsbereich des FNP ausgenommen und soll auch zukünftig "Fläche für die Landwirtschaft" bleiben.

Die Grünlandfläche ist auf drei Seiten von Feldhecken umschlossen.



Foto: Grünland; im Hintergrund Knicks, Gehölze und Betriebsgebäude der früheren LPG. Das Weidengehölz (links) gehört nicht zum Änderungsgebiet.

Schutzstatus: Keiner

Fläche Nr. 1 Intensiv-Grünland = ca. 26.400m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 17.810m²

2.3 Äcker

A 1 - Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Beschreibung:

Nördlich des Grünlandes liegt ein Getreideacker mit artenarmer Begleitflora. Das relativ kleine Feld ist auf allen Seiten von Gehölzen umgeben.



Foto: von Knicks umschlossenes Getreidefeld, Blick Richtung Straße "Neuer Weg".

Schutzstatus: Keiner

Fläche = ca. 5.360m², liegt komplett im Änderungsbereich

2.4 Feldhecken

G 1 - Strauchhecke mit Überschildung (BHS)

Beschreibung:

Die straßenbegleitende Feldhecke beginnt am Parkplatz der Kindertagesstätte im Süden und endet an der Pferdekoppel im Norden.

Sie besteht aus verschiedenen heimischen Baum- und Straucharten wie Flatter-Ulme, Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Schlehe und Wildrosen-Arten.

Als Überhälter fallen vor allem vier größere Stiel-Eichen an der Grünlandfläche ins Auge. Im nördlichen Teil des Knicks sind auch Hänge-Birken vorhanden.

Am Parkplatz der Kindertagesstätte und am Acker ist die Feldhecke durch Einfahrten unterbrochen. Zur Zeit der Kartierung war die Straßenseite der Feldhecke frisch maschinell senkrecht aufgeputzt und hatte das Erscheinungsbild einer Hecke, die Seite zum Acker und Grünland war ungeschnitten.



Foto: Feldhecke mit Eichen-Überhältern, vom Parkplatz der Kindertagesstätte aus gesehen.

Schutzstatus: Gesetzlich geschützt (§20 NatSchAG M-V)
Fläche = ca. 1.180m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 770m²

G 2 - Strauchhecke (BHF)

Beschreibung:

Die Feldhecke verläuft in West-Ost-Richtung zwischen der Straße "Neuer Weg" und dem früheren LPG-Grundstück an der Hauptstraße (Nr. 251). Sie liegt zwischen der Ackerfläche und einer Pferdekoppel.

Die Feldhecke besteht aus verschiedenen heimischen Baum- und Straucharten wie Stiel-Eiche, Hainbuche, Haselnuss und anderen Gehölzen. Teilweise ist ein Knickwall mit Feldsteinen unterschiedlicher Größe zu erkennen.

Auf der Seite der Pferdekoppel sind am Rand der Hecke Ross-Kastanien und Ebereschen angepflanzt.



Foto: Blick vom Getreidefeld auf die Feldhecke.

Schutzstatus: Gesetzlich geschützt (§20 NatSchAG M-V)
Fläche = 210m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 100m²

G 3 - Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Beschreibung:

Die Feldhecke verläuft in West-Ost-Richtung zwischen der Straße "Neuer Weg" und einem verwilderten Hausgarten (Flurstück Nr. 256). Sie trennt die Acker- und die Grünlandfläche.



Foto: Feldhecke vom Getreidefeld aus gesehen.



Foto: Pappelgehölz am Rand der Feldhecke, auf der Seite der Grünlandfläche.

Die Feldhecke G 3 besteht aus verschiedenen heimischen Baum- und Straucharten wie Flatter-Ulme (auch Überhälter), Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Wildrosenarten.

Im westlichen Teil der Hecke schließt sich eine mehrreihige Anpflanzung aus Zitter-Pappeln direkt an. Das Pappelgehölz besitzt keine Strauchschicht, aber zum Grünland hin einen Saum aus strauchartigem Pappel-Jungwuchs.

Am östlichen Ende der Hecke gibt es einen kleinen Ausläufer nach Süden entlang der Grenze zu dem Hausgarten Flurstück 256 (meist Schlehengebüsch).

Schutzstatus: Gesetzlich geschützt (§20 NatSchAG M-V)
Fläche = 790m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 760m²

G 4 - Strauchhecke (BHF)

Beschreibung:

Die kurze Feldhecke verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen den früheren LPG-Anlagen und einem Hausgarten an der Hauptstraße (Flurstück Nr. 261). Im Bereich der früheren LPG Tierproduktion ist stellenweise ein lockeres Ruderal-Gebüsch der Hecke vorgelagert.

Die Feldhecke besteht aus verschiedenen heimischen Gehölzarten, vor allem aus Schlehe mit etwas Schwarzem Holunder, Haselnuss, Stiel-Eiche und Wildrosenarten. Auf dem Hausgarten-grundstück trifft die Hecke mit der nördlich des Sportplatzes verlaufenden langen West-Ost-Hecke zusammen, mit einer großen alten Esche als Abschluss.

Diese Strauchhecke liegt überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs des FNP und soll zum größten Teil weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen bleiben.



Foto: Blick von der früheren LPG-Fläche auf die Feldhecke

Schutzstatus: Gesetzlich geschützt (§20 NatSchAG M-V)
Fläche = ca. 170m², davon liegen im Änderungsbereich: ca. 30m²

3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Bearbeitungsgebiet sind mehrere gesetzlich geschützte Gehölz-Biotope vorhanden. Es handelt sich um Feldhecken mit und ohne Überschirmung. Es existiert außerdem ein kleines Pappelgehölz, Baumreihen an einigen Grundstücks-Grenzen, Obst- und Ziergehölze in den Gärten sowie Ruderalgebüsche (meist Schwarzer Holunder) im Bereich der ehemaligen LPG.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Feldhecken und Gehölzstrukturen bieten vornehmlich buschbrütenden Singvögeln Lebens- und Vermehrungsraum.

Bei einer Begehung im Mai 2015 wurden keine Greifvogelhorste festgestellt.

Das Vorkommen der im nördlichen Schaalseegebiet nachgewiesenen Haselmaus in den Feldhecken ist möglich, aufgrund des Fehlens von Wäldern in der näheren Umgebung aber nicht wahrscheinlich.

Vorkommen von Fledermäusen wurden im Mai nicht festgestellt. Wegen in diesem Bereich fehlender Winterquartiere (frostsichere ruhige Keller, Dachstühle, alte und große Baumhöhlen) und geringer Eignung des Planungsraumes als Jagdreviere (struktureiche Waldstücke mit alten Bäumen; Gewässer über 1.000 m²), kann von einer untergeordneten Bedeutung für diese Artengruppe ausgegangen werden

Das artenarme Intensiv-Grünland und die kleine Ackerfläche haben nur eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Lage der Flächen nahe am Ortskern von Schlagsdorf bewirkt, dass die Flächen zu starke Störungen aufweisen und z.B. als Rastgebiete für Vögel nicht geeignet sind.

Es gibt in Schlagsdorf einen Weißstorch-Horst, jedoch sind Intensiv-Grünland und Acker für den Storch als Nahrungshabitat nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Ruderalflächen im Bereich der ehemaligen LPG Tierproduktion sind aufgrund starker Eutrophierung artenarm und ebenfalls von geringer Wertigkeit.

Der vorhandene Gehölzbestand kann bei Umsetzung der Planungen zum größten Teil erhalten werden. Die Feldhecken werden jedoch durch Einfahrten durchbrochen und durch die späteren angrenzenden Nutzungen in ihrer Wertigkeit reduziert.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur gering durch die Umsetzung der Planung betroffen sein wird.

Tabelle Flächengrößen betroffener Biotope

Biotoptyp	Flächengröße im FNP-Änderungsbereich	Zu erwartender Funktionsverlust bzw. Versiegelungsgrad
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) D 1	ca. 4.030m ²	keine Änderungen zu erwarten
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) D 2	ca. 7.060m ²	Z.Zt. hoher Flächenanteil versiegelt oder teilversiegelt, Schuttablagerungen, bei zukünftiger Nutzung Wohnbebauung Verbesserung zu erwarten
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) Gr 1	ca. 17.810m ²	Zukünftige Nutzung Wohnbebauung mit Gärten, Straßen u. öffentlichen Wegen sowie öffentliche Grünflächen: geschätzte Versiegelung ca. 40% = ca. 7.124m ² versiegelt, 10.686m ² unversiegelt
Lehm- bzw. Tonacker (ACL) A 1	ca. 5.360m ²	Zukünftige Nutzung Wohnbebauung mit Gärten, Straßen u. öffentlichen Wegen sowie öffentliche Grünflächen: geschätzte Versiegelung ca. 40% = 2.144m ² versiegelt, 3.216m ² unversiegelt
Strauchhecke mit Überschilderung (BHS) G 1	ca. 770m ²	Feldhecke entlang der Straßen Bäckerberg/ Neuer Weg : geschätzter Funktionsverlust durch Einfahrten, Randnutzungen ca. 100%
Strauchhecke mit Überschilderung (BHS) G 3	ca. 760m ²	Feldhecken als Grünflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes: geschätzter Funktionsverlust ca. 30%, dies entspricht einer Fläche von 228m ²
Strauchhecke (BHF) G 2+4	ca. 130m ²	Feldhecken als Grünflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes: geschätzter Funktionsverlust ca. 30%, dies entspricht einer Fläche von 44m ²
Summe	ca. 35.920m ²	

3.2 Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich sind keine für die Erholung nutzbaren Wege vorhanden. Bei Teilflächen handelt es sich um eingezäunte Privatgrundstücke. Eine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit war in der Vergangenheit also nicht gegeben.

Das Verkehrsaufkommen wird sich dauerhaft erhöhen; erhebliche Lärmemissionen sind im geplanten Wohngebiet jedoch nicht zu erwarten.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Umweltsituation des Schutzgutes Mensch infolge der Realisierung der Planung ist nicht auszugehen.

3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Gebiet besteht aus unterschiedlichen Teilbereichen: Den landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland und Acker) sowie den bebauten Grundstücken (ehemalige LPG und ehemalige Bauernhäuser).

a) Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Dieser Bereich besitzt eine leicht gewellte Topographie mit zwei Geländekuppen. Auch infolge der Gliederung durch Feldhecken (sowohl in Nord/Süd- als auch in Ost/West-Richtung) ergibt sich ein abwechslungsreiches und harmonisches Landschaftsbild. Andererseits bewirken die Feldhecken eine optische Abschirmung, so dass die geplanten Veränderungen kaum zu einer erlebbaren Landschaftsbildveränderung führt.

Da die geplante Neubebauung zudem im Maßstab der benachbarten Grundstücke bleibt, wird das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt werden.

b) Bebaute Grundstücke:

Bei den Wohngebäuden ist die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung noch ablesbar und die Grundstücke sind gut eingegrünt. Teilweise hat sich durch die Pflanzung nicht einheimischer Ziergehölze (wie z.B. Fichten) der ursprüngliche Charakter des alten Bauerngehöftes stark verändert. Einige Teilbereiche wirken ungenutzt und verwildert.

Der Bereich der ehemaligen LPG mit leer stehenden Gebäuden, Ruinen und großen Schutthäufen stellt eine Störung des Ortsbildes von Schlagsdorf dar.

In diesem Bereich wird sich durch die geplante Wohnbebauung eine Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes ergeben.

3.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

3.5 Schutzgut Boden

Das Gebiet gehört zum Boden-Klima-Raum "NW-Mecklenburg/bessere diluviale Böden" und zum Bodenfunktionsbereich "Lehme/Tieflehme, grundwasserbeeinflusst und/oder staunass" (in diesem Fall liegt keine Grundwasserbeeinflussung vor).

Teilbereiche weisen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf (ehemalige Stallgebäuden, Zufahrten und Lagerplätzen).

Insgesamt wird sich der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen durch die geplante Wohnbebauung mit Erschließungswegen und Parkplätzen erhöhen.

Diese Versiegelung ist auszugleichen, was im späteren Bebauungsplan-Verfahren gleichzeitig mit der Kompensation für Beeinträchtigungen der betroffenen Biotoptypen erfolgen wird.

Eine Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung kann dadurch erreicht werden, dass Wege und Parkplätze weitestmöglich teilversiegelt - z.B. als Rasenpflaster - ausgebildet werden.

3.6 Schutzgut Wasser

a) Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Die im Grünland vorhandene Senke mit Tümpel und Baumweiden liegt außerhalb des Änderungsgebietes.

b) Grundwasser: die Grundwasserüberdeckung ist hoch, der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10m. Als Grundwasser-Neubildung wird auf verschiedenen Teilflächen innerhalb des Planungsgebietes 50-100mm/Jahr, 100-150mm/Jahr und im Norden und Osten 200 – 250 mm/Jahr angegeben.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Realisierung der Planung kann ausgeschlossen werden. Die Grundwasser-Neubildung kann sich - je nach Versiegelungsgrad der Grundstücke - reduzieren; es sind in jedem Fall keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Eine Vorbelastung der Luftqualität besteht nicht (bzw. nach Aufgabe der Nutzung durch die LPG Tierproduktion nicht mehr).

Durch die geplante Wohnbebauung ist keine erhebliche Beeinflussung der Faktoren Luft und Klima zu erwarten.

3.8 Schutzgebiete

a) Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet:

Das Änderungsgebiet befindet sich - wie der ganze Ort Schlagsdorf - im als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes negativ verändern können.

Durch diese maßvolle, dem Ortsbild von Schlagsdorf angepasste Erweiterung der Wohnbebauung ist keine Veränderung des gebietstypischen Charakters zu erwarten.

b) FFH-, Europäische Vogelschutz- und Naturschutzgebiete:

Der Ort Schlagsdorf ist auf allen Seiten umgeben vom internationalen Vogelschutzgebiet "Schaalsee-Gebiet"; die minimale Entfernung zum Gebiet beträgt ca. 100m. Die Flächen rund um den Ort Schlagsdorf sind ganzjährig von Bedeutung als Land-Rastgebiet für Wat- und Wasservögel.

Nordwestlich und südöstlich von Schlagsdorf befindet sich eine Kette von FFH-Gebieten: Die beiden am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind "Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees" und "Goldensee, Mechower, Lankower und Culpiner See". Die minimale Entfernung beträgt ca. 700m. Die Flächen der beiden FFH-Gebiete sind zum größten Teil auch als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Für die genannten Schutzgebiete ist keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwarten.

4 Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

Mit der geplanten Wohnbebauung wird es zu einem Eingriff in die bestehende Flora und Fauna kommen. Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (1999) wird in einem späteren Bebauungsplan-Verfahren der Eingriff sowie der Umfang der notwendigen Kompensation exakt ermittelt.

Zum gegenwärtigen Planungsstand kann lediglich eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgen.

Tabelle Bewertung der Biotoptypen/ Kompensationserfordernis

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdungsgrad (RL Biotoptypen)	Schutzstatus	Wertstufe	Kompensationserfordernis
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) Gr 1	-	Stufe 1 (potenziell gefährdet oder nicht gefährdet)	-	1	1
Lehm- bzw. Tonacker (ACL) A 1	-	Stufe 1 (potenziell gefährdet oder nicht gefährdet)	-	1	1
Strauchhecke mit Überschirmung (BHS) G 1+3	Stufe 3 (51-150 Jahre)	Stufe 3 (stark gefährdet)	§20	3	5
Strauchhecke (BHF) G 2+4	Stufe 3 (51-150 Jahre)	Stufe 3 (stark gefährdet)	§20	3	5

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern wird für die Bewertung der jeweils höhere Wert der Spalten „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdungsgrad“ angesetzt.

Das Kompensationserfordernis richtet sich nach der Werteinstufung eines Biotoptyps, wobei ein mittleres Kompensationserfordernis angesetzt wurde.

Für die Biotoptypen ODF und OBD (s.o., Tabelle Flächengrößen betroffener Biotope) ergibt sich kein Kompensationsbedarf, weil keine Änderungen der Nutzung zu erwarten ist bzw. weil sich durch die Wohnbebauung voraussichtlich eine Verbesserung des Zustandes ergeben wird.

Die Berechnung des Flächenäquivalents für die Kompensation erfolgt getrennt für den Totalverlust und einen Funktionsverlust betroffener Lebensräume durch die Formeln:

Totalverlust:

Betroffene Fläche x (Kompensationserfordernis + Korrekturfaktor) x Wirkungsfaktor = Kompensationsflächenäquivalent (Hinweise zur Eingriffsregelung M.-V.).

Funktionsverlust:

Betroffene Fläche x Kompensationserfordernis x Wirkungsfaktor = Kompensationsflächenäquivalent.

Die so ermittelten Werte werden zur erforderlichen Gesamtkompensation addiert.

4.1 Kompensations-Flächenäquivalent bei Totalverlust/Versiegelung

Ein Totalverlust der Vegetation entsteht durch die dauerhafte Versiegelung von Boden durch die baulichen Anlagen.

Bei Vollversiegelung wird der Korrekturfaktor 0,5 angesetzt.

Der Wirkungsfaktor ist 1, wenn sich die Beeinträchtigung auf den Baukörper/ das Baumfeld beschränkt.

Tabelle Biotope mit Totalverlust/ Versiegelung

Biotoptyp	betroffene Fläche [m ²]	Kompens.-erfordernis	Korrekturfaktor	Wirkungsfaktor	Kompensations-flächen-äquivalent [m ²]
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) Gr 1	7.124	1	0,5	1	10.686
Lehm- bzw. Tonacker (ACL) A 1	2.144	1	0,5	1	3.216
Summe					13.902m²

4.2 Kompensations-Flächenäquivalent bei Funktionsverlust

Biotopebeseitigung mit Funktionsverlust betrifft die unbebauten Bereiche des geplanten Wohngebietes.

Alle Feldhecken im Änderungsbereich sollen erhalten bleiben. Es ergibt sich aber ein teilweiser Funktionsverlust durch die zukünftige Lage innerhalb eines bebauten Gebietes, sowie durch die notwendigen Durchfahrten an der Straße Bäckerberg/ Neuer Weg.

Tabelle Biotope mit Funktionsverlust

Biotoptyp	betroffene Fläche [m ²]	Kompens.-erfordernis	Wirkungsfaktor	Kompensations-flächenäquivalent [m ²]
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) Gr 1	10.686	1	1	10.686
Lehm- bzw. Tonacker (ACL) A 1	3.216	1	1	3.216
Strauchhecke mit Überschildung (BHS) G 1	770	5	1	3.850
Strauchhecke mit Überschildung (BHS) G 3	228	5	1	1.140
Strauchhecke (BHF) G 2+4	44	5	1	220
Summe				19.112m²

4.3 Gesamtkompensation

Nach Addition des nötigen Kompensationsvolumens für den Total- sowie den Funktionsverlust der betroffenen Biotope ergibt sich danach für die Gesamtkompensation ein Flächenäquivalent von voraussichtlich

ca. 33.000 m².

5 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Es wird empfohlen, den errechneten Ausgleich auf gemeindeeigenen Grundstücken zu erbringen. Möglich ist hierfür sowohl ein Ankauf von Flächen konkret zu diesem Zweck, als auch die ökologische Aufwertung eines vorhandenen Grundstückes, sofern es Aufwertungspotential besitzt.

Über Aufwertungen eines solchen Grundstückes durch naturnahe Pflanzungen und in besonderem Maße durch Neuanlage von Oberflächengewässern oder Wasserstandanhebungen (hoher Ausgleichswert) ist es möglich, den Flächenbedarf deutlich zu minimieren.

Zusätzlich kann die erforderliche Kompensationsfläche in eine Ökokontomaßnahme (ÖkoKtoVO M-V, 22.5.2014) eingebunden werden, sofern ein größerer zusammenhängender Flächenpool gebildet würde.

Hierüber wäre eine Wertsteigerung der Ausgleichsfläche von 3 % pa (§ 6 ÖkoKtoVO) zu erzielen, so dass der flächenhafte Ausgleich für zukünftige Bauvorhaben im Gemeindegebiet weiter reduziert würde. Die Ökokontopunkte wären zudem frei handelbar.

Es bietet sich vor diesem Hintergrund an, Wiedervernässungen im Bereich des NSG „Kiekbuschwiesen“ zu erwägen.

