

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/632/2017
federführend:	Datum:	04.01.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Gutglück, Elvira
Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Altentreptow "Wohngebiet Ganzkower Weg" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	19.01.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	24.01.2017	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 19.07.2016 hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 31.08.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB schriftlich unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die bisher vorliegenden Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs mit Stand Dezember 2016 (*Anlage 1*) berücksichtigt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung

§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Ganzkower Weg“ wird in der vorliegenden Fassung vom Dezember 2016 beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Ganzkower Weg“ mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ einschließlich Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht
(Stand Dezember 2016)

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "WOHNGEBIET GANZKOWER WEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Ganzkower Weg" der Stadt Altentreptow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,25 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamnus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I. S. 1472)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern** (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

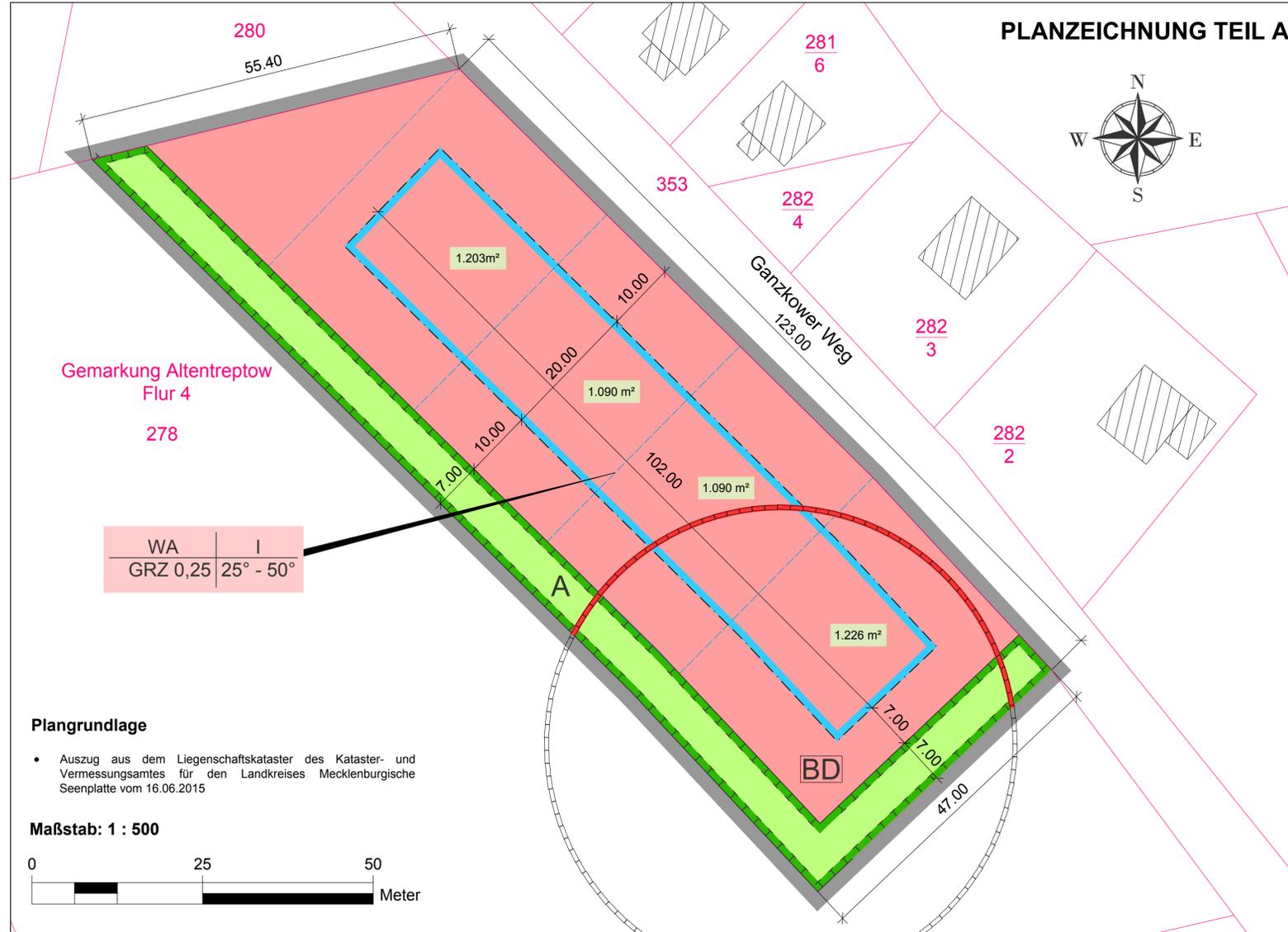
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,64 ha.

Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 278 der Flur 4, Gemarkung Altentreptow südwestlich des Ganzkower Wegs.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich emissionsträchtige Nutzungen, wie Windenergieanlagen des Weidewindenergiegebietes Altentreptow-Ost sowie die südwestlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Gemäß der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist für Wohnnutzungen in Randlage zu solchen Emittenten ein höheres Immissionsniveau hinzunehmen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet das, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht in Einzelfällen hinzunehmen sind.



Plangrundlage

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 16.06.2015

Maßstab: 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 | 1509)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,25 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 25 - 50° Dachneigung § 86 Abs. 3 LBauO M-V
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- 4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

- 10.00 Bemaßung in Meter
- 278 Kataster
- WA I GRZ 0,3 | 25° - 50° Nutzungsschablone
- 1.090 m² Parzellierungsvorschlag

III. Nachrichtliche Übernahme

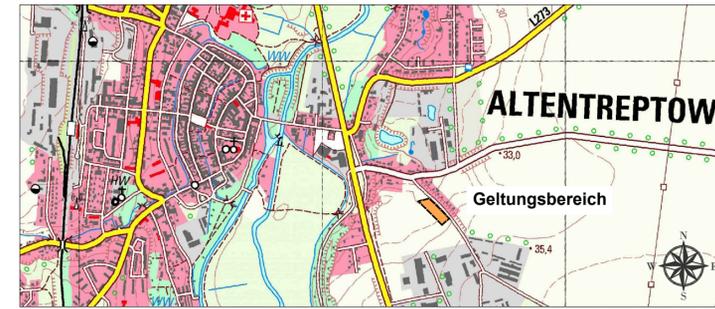
- BD Bodendenkmal (245)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. am
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPIG) am informiert worden.
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und Einwohnerversammlung am erfolgt.
 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 7. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel bekannt gemacht worden.
- Stadt Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeister
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Stadt Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- den Öffentlich bestellter Vermessener
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Stadt Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeister
12. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Stadt Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeister

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DEM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2016



Stadt Altentreptow

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Ganzkower Weg"

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 info@baukonzept-nb.de
 Fon (0395) 42 55 910
 Fax (0395) 42 22 909
 www.baukonzept-nb.de

Verfahrensstand: Entwurf
 Dezember 2016



INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1 Städtebauliches Konzept	8
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften	10
6.5 Umweltprüfung	10
6.6 Verkehrskonzept	11
7. IMMISSIONSSCHUTZ	12
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	13
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	13
8.2 Gewässer	13
8.3 Telekommunikation	13
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	14
8.5 Brandschutz	14
9. DENKMALSCHUTZ	15
9.1 Baudenkmale	15
9.2 Bodendenkmale	15
10. BODENRECHTLICHER BEZUG	15
11. EINGRIFFSBILANZIERUNG	17
12. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke am Ganzkower Weg im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans als stadtnahe Baugrundstücke planungsrechtlich entwickelt werden.

Durch die gegenüber bestehenden Wohnnutzungen ist die verkehrliche und mediale Erschließung bereits abgesichert.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für bis zu vier Wohngrundstücke. Dazu liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Vor allem für junge Familien mit Kindern bietet der Standort Stadtnähe und dörfliche Idylle gleichzeitig, so dass die Entwicklung des Wohngebietes im Besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Altentreptow steht. Dem Abwanderungstrend der Altersgruppe 25 - 35 kann durch die Schaffung von sozial verträglichen Baugrundstücken in Größen um die 1.000 m² im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat aus diesem Grund in ihrer Sitzung am 19.07.2016 beschlossen, für das Gebiet südwestlich des Ganzkower Weges den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ aufzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Aus diesem Grund sollen die mit den Festsetzungen verbundenen Eingriffe durch eine neu herzustellende Feldhecke an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1472)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern** (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 16.06.2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,64 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 278, Flur 4 in der Gemarkung Altentreptow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der wirksame Flächennutzungsplan weist den Planungsraum mit Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadt Altenreptow bereits als Wohnbaufläche aus.

Darüber hinaus ergibt sich aus der vollständig vorhandenen medialen Erschließung, der guten Verkehrsanbindung und dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen am Ganzkower Weg eine besondere örtliche Situation, die im Sinne der Ziele 4.2 (1) und (2) LEP auf den Eigenbedarf der Stadt Altentreptow abstellt. Für die vier Baugrundstücke liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Sofern diese Anfragen nicht bedient werden können, droht die Abwanderung in benachbarte Gemeinden, denn vergleichbare Bauplätze mit entsprechend hervorragender Erschließungssituation gibt es im gesamten Stadtgebiet nicht.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Die Festsetzung des Reinen Wohngebietes am Ganzkower Weg erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen 4 Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Altentreptow zurückzuführen. Darüber hinaus ist der Planungsraum im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und bindet im Nordosten unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen an. Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Altentreptow stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnfläche dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum wird durch den Ganzkower Weg erschlossen. Nördlich dieser Erschließungsstraße bestehen bereits Wohngebäude.

Der Geltungsbereich ist Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche zwischen dem Ganzkower Weg und der Landesstraße L 35. Die nördliche Grenze wird durch eine bestehende Gehölzfläche gebildet.

Das natürliche Geländere relief steigt von Norden in Richtung Südosten um etwa 10 Meter an.

Gesetzlich geschützte Biotope oder **Schutzgebietsausweisungen** sind von der Planung nicht betroffen anzusehen.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls **keine Altlastverdachtsflächen** im Planungsraum, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Stadt Altentreptow sieht die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der bestehenden Erschließungseinrichtungen des Ganzkower Weges vor.

Großzügige Grundstücksgrößen um 1.000 m² bieten ein „Leben auf dem Land“ mit dem Komfort der Innenstadtnähe. In wenigen Minuten kann die Feldflur nördlich von Altentreptow erkundet und erwandert werden. Das Stadtzentrum, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und auch Ärzte sind zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz ist über die den Ganzkower Weg uneingeschränkt möglich.

Nördlich bestehende Gehölzflächen sollen durch eine neu herzustellende, sieben Meter breite Feldhecke ergänzt werden. Vor allem für den Biotopschutz, aber auch für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist die Neuschaffung dieser Strukturen zur Kompensation der vorhersehbaren Eingriffe als bedeutsam zu bewerten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von großzügigen Wohngrundstücken für junge Familien mit Kindern am Ortsrand von Altentreptow schlägt sich auch auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nieder.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgibt, denn es besteht bereits eine unmittelbare Prägung durch benachbarte Bebauungen nordöstlich der geplanten Baugrundstücke.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist für den in Rede stehenden Planungsraum nicht zweckmäßig.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Ganzkower Weges prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Entsprechend ist nur ein Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 25° bis 50° eingeschränkt werden.

Abweichend von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 2. Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,25 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine hochwertigen Biotopstrukturen, die ein Erhaltungsgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfordern.

Entsprechend dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept soll die südliche und westliche Plangebietsgrenze durch eine naturnahe Feldhecke eingegrünt werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten Rosa tomentosa, Rhamnus catharticus in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten Rosa canina, Rosa rubiginosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art Prunus spinosa und 20 Sträucher der Art Crataegus spec. in der Qualität 60/100 anzupflanzen.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten Wohngebietes sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ wurde in Bezug auf die mit dem festgesetzten Zulässigkeitsmaßstab möglichen Wirkungen geprüft. Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Der Geltungsbereich erfüllt auch mit Umsetzung der Planung wichtige Funktionen in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz. Die Pflanzung von Gehölzen wurde mit in das Planungskonzept einer naturverträglichen Wohnentwicklung der Fläche integriert.

Sämtliche mit der Planung in Verbindung stehende Eingriffe werden vollständig und adäquat innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für diese Planung im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich emissionsträchtige Nutzungen, wie Windenergieanlagen des Windeignungsgebietes Altentreptow-Ost sowie die südwestlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Gemäß der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist für Wohnnutzungen in Randlage zu solchen Emittenten ein höheres Immissionsniveau hinzunehmen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet das, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht in Einzelfällen hinzunehmen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Umfeld bestandsgeschützten Emittenten galt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung, dass der in Rede stehende Planungsraum als Immissionsort zu berücksichtigen war. Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnbauflächen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestanden hat und bestehen wird.

Die als Anlage beigefügte Übersicht des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zeigt auf, dass nach derzeitiger Datenlage die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete weitestgehend ausgeschöpft sind.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet hingegen besteht ausgehend von den ermittelten Immissionswerten ein ausreichend großer Puffer von etwa 5 dB (A).

Da sich mit der vorliegenden Planung die Abstände zwischen emittierenden Nutzungen im Umfeld und den Immissionsorten innerhalb des Planungsraumes nicht verringern, ist davon auszugehen, dass für die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes ein verträgliches Immissionsniveau gewährleistet werden kann, ohne dass die umgebenden Emittenten in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Den Abwägungsdirektiven des § 50 BImSchG wird damit Rechnung getragen. Es werden keine Nutzungen zueinander geordnet, die wechselseitig zu unverträglichen Nutzungseinschränkungen führen werden.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen der erfassten und bestandsgeschützten, überwiegend gewerblichen Nutzungen des Untersuchungsraumes auf die im Geltungsbereich vorwiegend zulässigen Wohnnutzungen sind damit auszuschließen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die festgesetzte Wohnnutzung ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos entstehungsnah einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und die Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23_PML@telekomd.de angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 11 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

10. Bodenrechtlicher Bezug

Hat ein Bebauungsplan, wie vorliegend, ein Baugebiet im Sinne von § 3 BauNVO für die Wohnnutzung festgesetzt, haben die Grundstücke regelmäßig Baulandqualität im Sinne des Entschädigungsrechts des § 43 BauGB.

11. Eingriffsbilanzierung

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013).

Gemäß den HzE erhalten Ackerflächen die **Wertstufe 1**. Für den Vorhabenstandort sind ausschließlich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Aus diesem Grund ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der HzE zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zugrunde zu legen. Dementsprechend wird die Kompensationswertzahl mit $k=1,0$ gewählt.

Der Wirkfaktor beträgt aufgrund der geplanten Versiegelung $W = 1$. Für die Versiegelung ergibt sich gemäß den HzE ein Versiegelungszuschlag von 0,5. Dieser Wert wird auf die Kompensationswertzahl addiert.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen liegt bei weniger als 50 m. Damit ist der Freiraumbeeinträchtigungsfaktor für die o. g. Maßnahme mit $F = 0,75$ einzustufen.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes 1 Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung (Totalverlust)

Ausgehend von einer Fläche des allgemeinen Wohngebietes mit etwa 5.110 m² und der festgesetzten GRZ von 0,25 ergibt sich eine maximal zulässige Neuversiegelung von 1.278 m².

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = ([K + Z] \cdot F) \cdot W *$	Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)
12.1.2 Lehm- und Tonacker	1.278 m ²	1	$([1+0,5]) \cdot 0,75) \cdot 1 = 1,125$	1.438
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				1.438

* Anpassungsfaktor = $([Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung voll/teil = 0,5/0,2] \cdot Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) \cdot Wirkfaktor$

Es sind somit insgesamt **1.438** Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) aufgrund der möglichen Versiegelungen auszugleichen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

- **nicht vorhanden** -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

- **nicht vorhanden** -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

- **nicht vorhanden** -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nicht vorhanden** -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- **nicht vorhanden** -

4.2 Wasser

- **nicht vorhanden** -

4.3 Klima/Luft

- **nicht vorhanden** -

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

- **nicht vorhanden** -

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.1 \Rightarrow 1.438 KFÄ

von 1.2 bis 5 nicht vorhanden

Gesamtsumme: 1.438 KFÄ

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Stadt Altentreptow soll die südliche und westliche Plangebietsgrenze als naturnahe Feldhecke entwickelt werden.

Gesamtumfang der Maßnahme: 1.320 m²

Wertstufe: 2

Kompensationszahl: 2,5

Leistungsfaktor: 0,5

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensa- tionszahl	Leistungs- faktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+Z) \cdot L$
naturnahe Feldhecke	1.320	2	2,5	0,5	1.650
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					1.650

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
5.110 m ² Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,25 1.438 m ² als Gesamtbetrag für multifunktionalen Kompensationsbedarf	1.320 m ² naturnahe Feldhecke als Gesamtbetrag für multifunktionale Kompensation
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 1.438	Flächenäquivalent (Planung) 1.650

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert.



12. UMWELTBERICHT

ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2016

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	3
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	7
2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung	8
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	9
2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie	11
2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	12
2.2.5 Schutzgut Landschaft	12
2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	12
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	13
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	13
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	13
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	13
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	14
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	17
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	18
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	18
2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	18
2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	20
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	20
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	21
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
5. ANHANG	23

1. Einleitung

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke am Ganzkower Weg im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans als stadtnahe Baugrundstücke planungsrechtlich entwickelt werden.

Durch die gegenüber bestehenden Wohnnutzungen ist die verkehrliche und mediale Erschließung bereits abgesichert.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauN-VO für bis zu vier Wohngrundstücke. Dazu liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit der Auswirkungen der Planung mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauN-VO für bis zu vier Wohngrundstücke.

Großzügige Grundstücksgrößen um 1.000 m² bieten ein „Leben auf dem Land“ mit dem Komfort der Innenstadt Nähe. Das Stadtzentrum, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und auch Ärzte sind zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz ist über die den Ganzkower Weg uneingeschränkt möglich.

Nördlich bestehende Gehölzflächen sollen durch eine neu herzustellende, sieben Meter breite Feldhecke ergänzt werden. Vor allem für den Biotopschutz, aber auch für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist die Neuschaffung dieser Strukturen zur Kompensation der vorhersehbaren Eingriffe als bedeutsam zu bewerten.

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von großzügigen Wohngrundstücken für junge Familien mit Kindern am Ortsrand von Altentreptow schlägt sich auch auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nieder. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgibt, denn es besteht bereits eine unmittelbare Prägung durch benachbarte Bebauungen nordöstlich der geplanten Baugrundstücke.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist für den in Rede stehenden Planungsraum nicht zweckmäßig.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Ganzkower Weges prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Entsprechend ist nur ein Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 25° bis 50° eingeschränkt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es somit grundsätzlich, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieser Planung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1472)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Stadt verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 26.7.2016 (BGBl. I S. 1839)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

Raumordnung und Regionalplanung

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes am Ganzkower Weg erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen vier Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Altentreptow zurückzuführen. Darüber hinaus ist der Planungsraum im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und bindet im Nordosten unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen an. Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Planungsraum wird durch den Ganzkower Weg erschlossen. Nördlich dieser Erschließungsstraße bestehen bereits Wohngebäude.

Der Geltungsbereich ist Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche zwischen dem Ganzkower Weg und der Landesstraße L 35. Die nördliche Grenze wird durch eine bestehende Gehölzfläche gebildet.

Das natürliche Geländere relief steigt von Norden in Richtung Südosten um etwa 10 Meter an.

Gesetzlich geschützte Biotope oder **Schutzgebietsausweisungen** sind von der Planung nicht betroffen anzusehen.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls **keine Altlastverdachtsflächen** im Planungsraum, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Der Untersuchungsraum wurde anhand der zu erwartenden maximalen Reichweiten der Wirkfaktoren der mit der Planung festgesetzten Zulässigkeiten abgegrenzt. Dabei sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst sowie die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme besonders zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wurde zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten Wohngebietes sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft und die angrenzenden Wohnnutzungen erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die Fläche ist derzeit mit Mais bestellt und grenzt darüber hinaus unmittelbar an den Ganzkower Weg. Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist sehr unwahrscheinlich.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung).

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt nicht in einem gesonderten Fachbeitrag, sondern unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen innerhalb des Umweltberichtes.

2.2.1 Schutzgut Mensch und Siedlung

Die geplante Wohnnutzung wird bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Ganzkower Weges befinden sich bereits vorhandene Wohnbebauungen.

In Anlage 1 befinden sich die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern derzeit eingetragenen Schallimmissionswerte.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt Flora

Im Weiteren erfolgt eine kurze Beschreibung des vorgefundenen Biotoptypens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ umfasst den Biotoptypen **Lehm- bzw. Tonacker (ACL)**. Zur Zeit der Aufnahme war der Acker mit Mais bestellt. Vorliegend handelt es sich um eine intensiv genutzte, strukturarme landwirtschaftliche Produktionsfläche. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und keinen besonderen Schutz bedürfen.

Östlich grenzt die Straße Ganzkower Weg (OVL) an den Bebauungsplan. Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Gehölzfläche. Südlich und westlich ist der Planungsraum von Ackerflächen umgeben.

Biologische Vielfalt

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Umfeld des Bebauungsplans.

Biotoptyp- und Nutzungstypen mit mittlerer Bedeutung

Die nördlich vorhandenen Gehölzstrukturen sind einer mittleren Bedeutung zuzuordnen.

Biotoptyp- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung

Ackerflächen sind durch einen erheblichen Flächenanteil und eine nachhaltige Bewirtschaftung mit Maschinen und Wirtschaftsdünger gekennzeichnet. Naturnahe Vegetation aus Wildkräutern ist hier nur spärlich vorhanden.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein, als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichtete Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Ergebnisse

Säugetiere

Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass Großsäuger den Untersuchungsraum nicht bevorzugt als Nahrungshabitat nutzen, da der menschliche Einfluss auf dem Acker als hoch einzuschätzen ist. Zu nennen ist insbesondere die westlich an den Acker grenzende L 35. Auch angrenzende Wohnnutzungen lassen grundsätzlich auf eine Meidung des Planungsraumes schließen.

Für Kleinsäuger wie Haselmaus, Feldhamster, Biber und Fischotter ergibt sich kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Lebensräume dieser Säugetierarten sind im gesamten Untersuchungsraum nicht vorhanden. Auch für Fledermäuse (*Microchiroptera*) ergibt sich vorhaben- und wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt. Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Auch für die Schlingnatter und Zauneidechse sind keine Vorkommen bekannt. Ackerflächen mit einer intensiven Nutzung sind als Lebensraum nicht geeignet.

Amphibien

Vorzugsebensräume von Amphibien, wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes nicht vorhanden.

Deren potenzielle Laichgewässer (sonnenexponiertes Gewässer, offene Wasserfläche, reich strukturierter Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]) befinden sich außerhalb des Untersuchungsraumes.

Das Einwandern dieser Tiere ist durch die fehlenden Lebensräume innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten.

Sonstige Artengruppen

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen. Vorkommen streng geschützter Käfer oder Schmetterlinge sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Avifauna

Der Untersuchungsraum selbst weist auf Grund der landwirtschaftlichen Prägung ein begrenztes Spektrum störungsunempfindlicher Arten auf. Die oben beschriebenen Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes sind in ihrer Qualität als Lebensraum als unterentwickelt einzuschätzen.

Das Vorkommen der Feldlerche, der Schafstelze und der Grauammer als **Brutvögel des Offenlandes** konnte im Rahmen nicht nachgewiesen werden, weil die Fläche innerhalb der zurückliegenden Vegetationsperiode mit Mais bestellt war.

2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie

Geologie

Geologisch betrachtet gehört die Region zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des norddeutschen Tieflandes.

Boden

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durchschnittlich vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Bei Eingriffen durch Erd- oder Bauarbeiten in die Bodendenkmale ist eine Denkmalschutzgenehmigung erforderlich.

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Die Böden in Untersuchungsraum weisen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf. Die Bodenzahl beträgt für die vorliegende Fläche 48 von 100 Punkten. Die Ackerzahl beträgt 45 von 100 Punkten.

2.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone des Rücklands der Mecklenburgischen Seenplatte innerhalb der Landschaftseinheit kuppiges Tollensegebiet mit Werder.

Durch die Nutzung als intensive Ackerfläche und die umgebenden baulichen Anlagen ist der Planungsraum vorgeprägt.

2.2.6 Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte wird durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind. Mit Niederschlägen von durchschnittlich 550 - 575 mm im langjährigen Mittel gehört die Region im Vergleich zum Westen und Norden des Landes zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 11 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

2.2.8 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V).

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich emissionsträchtige Nutzungen, wie Windenergieanlagen des Windeignungsgebietes Altentreptow–Ost sowie die südwestlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Gemäß der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist für Wohnnutzungen in Randlage zu solchen Emittenten ein höheres Immissionsniveau hinzunehmen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet das, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht in Einzelfällen hinzunehmen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Umfeld bestandgeschützten Emittenten galt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung, dass der in Rede stehende Planungsraum als Immissionsort zu berücksichtigen war. Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnbauflächen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestanden hat und bestehen wird.

Die als Anlage beigefügte Übersicht des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zeigt auf, dass nach derzeitiger Datenlage die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete weitestgehend ausgeschöpft sind.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet hingegen besteht ausgehend von den ermittelten Immissionswerten ein ausreichend großer Puffer von etwa 5 dB (A).

Da sich mit der vorliegenden Planung die Abstände zwischen emittierenden Nutzungen im Umfeld und den Immissionsorten innerhalb des Planungsraumes nicht verringern, ist davon auszugehen, dass für die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes ein verträgliches Immissionsniveau gewährleistet werden kann, ohne dass die umgebenden Emittenten in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Den Abwägungsdirektiven des § 50 BImSchG wird damit Rechnung getragen. Es werden keine Nutzungen zueinander geordnet, die wechselseitig zu unverträglichen Nutzungseinschränkungen führen werden.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen der erfassten und bestandsgeschützten, überwiegend gewerblichen Nutzungen des Untersuchungsraumes auf die im Geltungsbereich vorwiegend zulässigen Wohnnutzungen sind damit auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben können.

Mit dem Vorhaben ist der Bau von Einfamilienhäusern mit Gärten einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen.

Die zulässige Vollversiegelung nimmt ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch.

Der Eingriff kann vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) kompensiert werden.

Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Meeressäuger, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge und streng geschützte Käfer sind nicht betroffen.

Auswirkungen in der Bauphase:

Die Maßnahme verursacht auf einer Fläche von **1.278** m² deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von **Wertbiotopen** oder **gesetzlich geschützten Biotopen** ist mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht vorgesehen.

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die zu überbauenden Grundstücksteile von sehr geringer bis geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme sind deshalb auszuschließen.

Die Versiegelung einer Ackerfläche ist als zulässiger Eingriff in das Schutzgut Boden ohne weiteres kompensierbar.

Was den Funktionsverlust als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeht, wird die Eingriffsintensität allgemein als gering bewertet, denn das regelmäßige Bearbeiten mit schwerer Landmaschinentechnik, das Düngen und insbesondere der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln beschränken den Vegetationsbestand auf die entsprechenden Anbaukulturen des Landwirtes.

Es verbleibt somit ein erhöhter Untersuchungsbedarf für Offenlandbrüter mit variablen Niststätten. Die Flächen gehen mit der Errichtung und dem Betrieb der geplanten baulichen Anlagen gehen diese Flächen unwiderruflich als Bruthabitat verloren.

Eine Beunruhigung der Fauna während der Bauphase ist nicht gänzlich auszuschließen. Bodenbrüter, wie die Feldlerche errichten ihre Brutstätten in 15 – 25 cm hoher Vegetation. Hierzu werden auch die umliegenden intensiv bewirtschafteten Ackerflächen oder deren Saumstreifen genutzt.

Die nördlich, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen können als potenzielles Bruthabitat für Vogelarten mit variablen oder festen Niststätten nicht ausgeschlossen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass vor allem die vorhandenen Gehölzstrukturen bereits dem Einfluss der angrenzenden Gemeindestraße unterliegen.

Auswirkungen in der Betriebsphase:

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen potenziellen Brutplätze bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Arten können auf die angrenzenden Flächen ausweichen.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

Es finden keine Gehölbeseitigungen statt. Die nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, vorhandenen Gehölzstrukturen werden nicht überplant. Ab Februar findet eine regelmäßige Bearbeitung und Freihaltung des Geltungsbereichs statt. So kann sich keine Vegetationsdecke entwickeln. Das Ansiedeln von Brutvögeln kann so durch eine kontinuierliche Vergrämung und Entwicklung einer Vegetationsdecke vermieden werden.

Zusätzlich werden Heckenstrukturen geschaffen, die nach ausreichender Entwicklung und Pflege einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Reptilien, Insekten oder Kleinsäuger) darstellen. Sie dienen als Rückzugs- und Schutzraum und bilden eine Pufferzone gegenüber den benachbarten Nutzungen.

Eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Brutvögeln im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus ist nicht zu erwarten ist.

Mit der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme kann sichergestellt werden, dass das Brutgeschehen nicht nachteilig beeinflusst wird.

Der Störungstatbestand (erhebliche Minderung Bruterfolg, Reproduktionsfähigkeit) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist vorliegend aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Plangebietes und der fehlenden Populationserheblichkeit auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lassen sich insgesamt nicht ableiten.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Auswirkungen auf die Geologie

Die mit der Planung in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie.

Auswirkungen auf den Boden

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen von max. 1.278 m² werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes durch eine naturnahe Feldhecke vollständig ausgeglichen. Mit Umsetzung der Planung gehen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Da sich keine Oberflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind negative Auswirkungen wie z. B. Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderungen von Gewässereigenschaften auszuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser kann entstehungsnah einer Versickerung zugeführt werden.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung des Wasserzweckverbandes angeschlossen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind generell nicht zu erwarten.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit der Planung **nicht ableitbar**.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs ist derzeit durch die Ackernutzung geprägt. Durch die Pflanzung des Feldgehölzes südlich und westlich des Planungsraumes gewinnt er an Strukturreichtum. Zusätzlich stellt die geplante Pflanzung einen Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal eingeschossige Wohngebäude begrenzt. Des Weiteren wurde die Dachneigung dem Ortsbild angepasst.

Durch die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen sowie die günstige topografische Lage sind keine erheblichen Wirkungen auf das Landschaftsbild vorhersehbar.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind damit nicht ableitbar.

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhersehbar.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmäler. Bei Boden- und Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

2.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte unter Berücksichtigung der generell als störungsarm einzuschätzenden Wohnnutzung keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

2.3.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch konnten bereits ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind negative Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Wechselwirkungen sind in diesem Fall insbesondere mit dem Schutzgut Boden möglich. Mit der Planung werden Versiegelungen vorbereitet, die sich nachhaltig auf den Bodenwasserhaushalt auswirken können. Damit verbunden ist ein Verlust der vorhandenen Biotope innerhalb der Baugrenze. Diese Wirkungen werden mit den Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Negative Wechselwirkungen lassen sich nicht ableiten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Boden* und *Tiere und Pflanzen*. Wesentliche Veränderung des Bodens wie z.B. Versiegelungen, führen in der Regel zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Jedoch werden die Eingriffe vollständig kompensiert.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind hier nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der Geltungsbereich natur- und landschaftsverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickelt werden. Gleichzeitig sollen großzügige Wohngrundstücke entstehen. Aus diesem Grund kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche mit dieser Planung ermöglichten Eingriffe werden im Zuge der Kompensationsplanung vollständig ausgeglichen. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines sieben Meter breiten Feldgehölzes.

Vermeidung

Es finden keine Gehölzbeseitigungen statt. Die nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, vorhandenen Gehölzstrukturen werden nicht überplant. Ab Februar findet eine regelmäßige Bearbeitung und Freihaltung des Geltungsbereichs statt. So kann sich keine Vegetationsdecke entwickeln.

Das Ansiedeln von Brutvögeln kann so durch die kontinuierliche Vergrämung und Freihaltung von Vegetation der Fläche vermieden werden.

Zusätzlich werden Heckenstrukturen geschaffen, die nach ausreichender Entwicklung und Pflege einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Reptilien, Insekten oder Kleinsäuger) darstellen. Sie dienen als Rückzugs- und Schutzraum und bilden eine Pufferzone gegenüber den benachbarten Nutzungen.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgte verbal argumentativ. Dazu lagen diverse Hinweise und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ der Stadt Altentreptow zugrunde.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Stadt Altentreptow die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Der Stadt Altentreptow plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ wurde in Bezug auf die mit dem festgesetzten Zulässigkeitsmaßstab möglichen Wirkungen geprüft. Im Ergebnis sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter zu erwarten.

Der Geltungsbereich erfüllt auch mit Umsetzung der Planung wichtige Funktionen in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz. Die Pflanzung von Gehölzen wurde mit in das Planungskonzept einer naturverträglichen Wohnentwicklung der Fläche integriert.

Sämtliche mit der Planung in Verbindung stehende Eingriffe werden vollständig und adäquat innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für diese Planung im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5. Anhang

Anhang 1: Schallimmissionswerte für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet Ganzkower Weg“ der Stadt Altentreptow vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern