

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT WITTENBURG

über den Bebauungsplan Nr. 27 „Biermanns Plantage“

gelegen im Südwesten Wittenburgs, begrenzt im Norden durch Kleingartenanlagen, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung sowie im Süden und Westen durch Grün- und Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 82 (teilw.), 83 und 86/75 (teilw.) der Flur 19 in der Gemarkung Wittenburg

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 20.12.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Wittenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Biermanns Plantage“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	4
1. Einleitung	4
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	4
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	6
2. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept.....	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	14
2.5 Flächenbilanz	15
3. Ver- und Entsorgung.....	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	18
5. Immissionsschutz	18
6. Sonstiges	19
Teil 2 - Umweltbericht.....	21
1. Einleitung	21
1.1 Allgemeines.....	21
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	21
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	22
1.4 Bisheriger Planungsverlauf	23
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	24
2.1 Fachgesetze.....	24
2.2 Fachplanungen.....	24
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	26
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	27
3.2 Schutzbau Mensch	27
3.3 Schutzbau Fläche.....	29
3.4 Schutzbau Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt.....	29
3.5 Schutzbau Boden	40
3.6 Schutzbau Luft und Klima	41
3.7 Schutzbau Wasser	41
3.8 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter	42
3.9 Schutzbau Landschaft.....	43
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzbau	43
3.11 Störfälle	44

3.12	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	44
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	44
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	44
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	44
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
5.	Eingriffsregelung.....	46
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	46
5.2	Bestandbeschreibung und -bewertung.....	47
5.3	Eingriffsbilanzierung	52
5.4	Kompensationsmaßnahmen	54
5.5	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	55
6.	Zusätzliche Angaben.....	55
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	56
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	56
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	57

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat in ihrer Sitzung am 30. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Biermanns Plantage“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, eine ehemalige Obstplantage für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wittenburg hält weiterhin an. Wittenburg ist vor allem durch die gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz als Siedlungsstandort von großer Bedeutung.

Vor allem Grundstücke für den Bau von Eigenheimen werden nachgefragt. Bedingt durch einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl in den letzten Jahren, soll die Stadt Wittenburg auch zukünftig mit genügend attraktivem Wohnraum versorgt werden. Zudem soll laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) die Wohnfunktion in den Grundzentren erhalten und weiter gestärkt werden.

Innerhalb des Stadtgebietes ist die Bebauung eher kleinteilig aufgebaut, vor allem Reihenhäuser und kleinere Wohnblöcke prägen das Stadtbild. Richtung Stadtrand werden die Grundstücke etwas größer und es finden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Grundstücken um 600 m². Der künftige Wohnstandort „Biermanns Plantage“ ist daher als sinnvolle Ergänzung für die angrenzenden Wohngebiete interessant. Durch die Lage im Westen der Stadt und den im Westen angrenzenden freien Flächen ist dieser Standort städtebaulich besonders attraktiv, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung vom 20. Februar 2018 bis zum 23. März 2018 wurden von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet wurden. Es ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen für den Entwurf:

- Im Westen wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, die ein zuvor vorgesehenes Grundstück ersetzt.
- Flächen, die im Vorentwurf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt wurden, werden der Planstraße A (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugeschrieben.
- Der Geltungsbereich wurde um die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehnen Flächen verkleinert, da ein Ausgleich über den Ankauf von Ökopunkten erfolgen soll. Die konkrete Ökokontomaßnahme wird Bestandteil des Entwurfs.
- Mit dem Entwurf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Daraus folgen artenschutzrechtliche Festsetzungen im Teil B – Text.

- Das im Süden festgesetzte private Abschirmgrün wird zugunsten von Hausgärten und Wohnbaufläche umgewidmet. Die vorhandenen Sträucher und Gehölze sind gemäß den Festsetzungen in die Gartengestaltung zu integrieren. Bauliche Anlagen, mit der Ausnahme von Spielgeräten, werden in den Hausgartenbereichen ausgeschlossen.
- Außerhalb des Plangebietes werden Flächen für den Habitatverlust von geschützten Arten vorgehalten.
- Mit dem Entwurf werden Ausnahmeanträge zur Fällung von Bäumen vorbereitet.

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat in ihrer Sitzung am 31. August 2022 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte zwischen dem 17. Oktober 2022 und dem 25. November 2022 im Bauamt der Stadt Wittenburg sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass vor Satzungsbeschluss die Übernahme der Kosten in einem Erschließungsvertrag zu regeln ist. Dem kommt die Stadt Wittenburg nach.

Zeitgleich wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben 29. September 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

- Redaktionelle Anpassung des Hinweises zu Bodendenkmalen sowie Ergänzung desselben hinsichtlich der vorhandenen Bodendenkmale im Randbereich der Erschließungsstraße.
- Korrektur des Namens des zuständigen Abwasserzweckverbandes.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen unberührt bleiben, kann die Stadtvertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Wittenburg. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 1,85 ha und umfasst die Flurstücke 82 (teilw.), 83 und 86/75 (teilw.) der Flur 19 in der Gemarkung Wittenburg. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Kleingartenanlagen, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung sowie im Süden und Westen durch Grün- und Ackerflächen begrenzt.

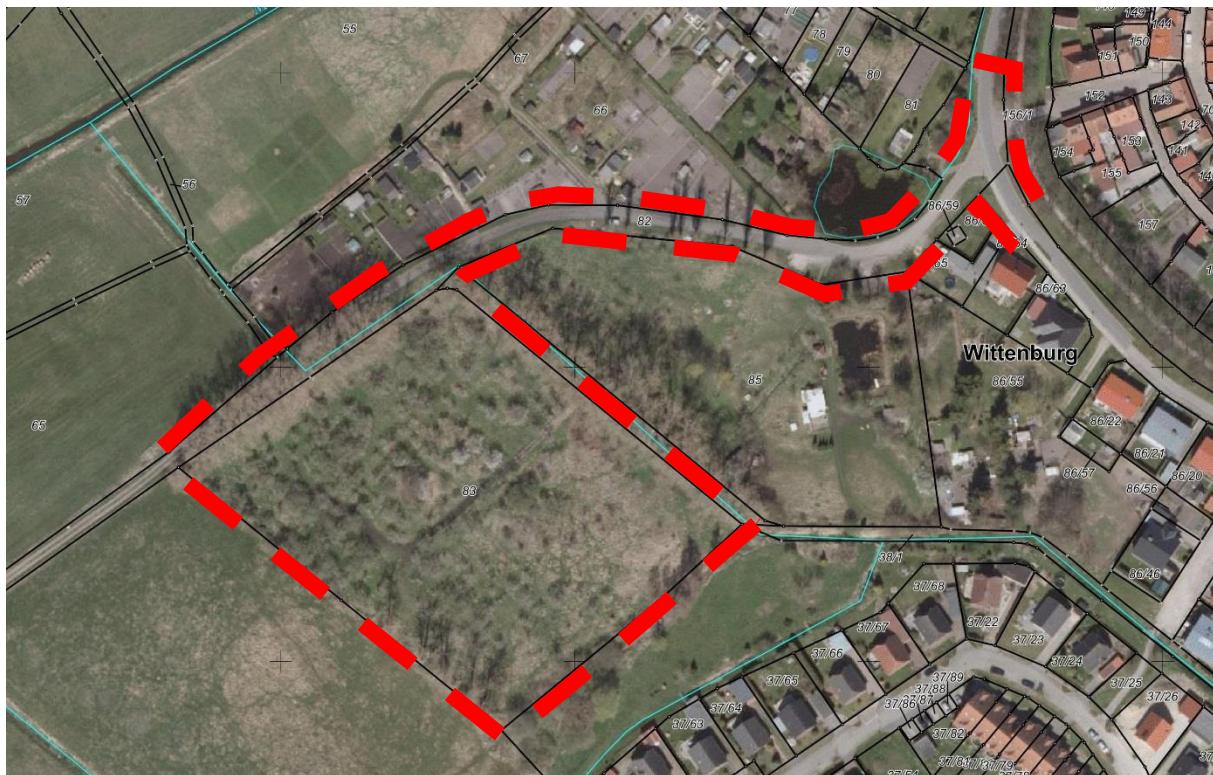


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs, © GeoBasis DE/M-V 2019.

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Wittenburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997, der das Plangebiet in der gültigen Fassung als Grünfläche ausweist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollte deshalb die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg erfolgen, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Im Laufe der Planung hat sich die Stadt Wittenburg jedoch für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgesprochen. Dieser wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wittenburg aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 ist mit den Darstellungen und Zielen des künftigen Flächennutzungsplanes vereinbar. Sollte der Bebauungsplan zeitlich vor dem Flächennutzungsplan durch die Gemeindevertretung beschlossen werden, wird dieser dem zuständigen Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Bürgerdienste und Bauen der Stadtverwaltung Wittenburg, Molkereistraße 4, 19243 Wittenburg, eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im Oktober 2016 durch das Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Schwerin, die topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Wittenburg liegt im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim direkt an der Bundesautobahn A24 zwischen Hamburg und Berlin. Zudem liegt die Stadt Wittenburg im Westen der Region Westmecklenburg.

Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM 2011) ist die Stadt Wittenburg ein Grundzentrum und befindet sich im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis soll die Stadt Wittenburg weiter als Wirtschafts- und Siedlungsstandort gestärkt werden, um so auch strukturschwache ländliche Räume nachhaltig positiv beeinflussen zu können (RREP WM 2011).

In den Gewerbegebieten am Stadtrand hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wittenburg und der angrenzenden Gemeinden einen Arbeitsplatz. In den letzten Jahren war die Einwohnerzahl stabil bzw. stieg leicht an und erreicht derzeit einen Wert von 6 303 Einwohnern (Stand 31.12.2020).

Die Stadt Wittenburg kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum für die Bevölkerung nach. Der künftige Wohnstandort „Biermanns Plantage“ ist als sinnvolle Ergänzung für die angrenzenden Wohngebiete geplant. Durch die Lage im Westen der Stadt und den im Westen angrenzenden freien Flächen für die Landwirtschaft ist dieser Standort städtebaulich besonders attraktiv und soll die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zukünftig sichern.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Wittenburg, südlich der Straße „Am Wall“, an die die Planstraße anschließen soll. Der derzeitige Weg zum Plangebiet ist überwiegend als unbefestigter Feldweg vorhanden und hat eine Ausbaubreite von etwa 3,30 m. Das Straßenflurstück selbst ist deutlich breiter, sodass ein notwendiger Ausbau problemlos erfolgen kann. An diesem Weg befinden sich derzeit Kleingärten

sowie ein Teich, der als gesetzlich geschütztes Biotop „Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation“ bezeichnet wird (siehe Abb. 2). Das Biotop ist kein Teil der Planung und bleibt unverändert erhalten.

Neben dem Plangebiet verlaufen mehrere Gräben. Die Ausläufer der Motel führen im Norden und Nordosten um das Plangebiet herum (siehe Abb. 3). Die Motel kreuzt die geplante Straße etwa auf der Hälfte des Plangebietes.



Abb. 2: Biotop „Stehendes Kleingewässer“



Abb. 3: Graben um das Plangebiet

Die derzeitige Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über einen unbefestigten Feldweg. Zur Anbindungsstraße „Am Wall“ wird der Weg breiter und ist im Kreuzungsbereich gepflastert. Auch die Straße „Am Wall“ hat insgesamt nur eine geringe Ausbaubreite, lediglich der Teilbereich an der Kreuzung zum Plangebiet ist zweispurig ausgebaut.



Abb. 4: Feldweg zum Plangebiet



Abb. 5: Anbindung Richtung Straße „Am Wall“

Die Vorhabenfläche selbst befindet sich auf dem Flurstück 83 der Flur 19, Gemarkung Wittenburg. Diese wurde in der Vergangenheit als Obstplantage genutzt. Das Gelände

der ehemaligen Obstplantage wird seit 1996 nicht mehr genutzt, die Apfelbäume verwildern derzeit auf der Fläche. Die vorhandenen Bäume sind teils vital, teils abgestorben. Die Pappeln an den Rändern der Vorhabenfläche sind zum einen sehr alt, zum anderen befindet sich in den Kronen bereits Totholz, weshalb diese vor Beginn der Erschließung abgenommen werden müssen.



Abb. 6: Derzeitige Bepflanzung mit Apfelbäumen
Zustand: Herbst 2019



Abb. 7: Pappeln am südwestlichen Rand

Im Frühjahr/Sommer 2022 fand eine erneute Geländebegehung statt. Hierbei konnte eine zunehmende Ruderalisierung der Fläche festgestellt werden. Der Anteil der abgängigen Obstbäume hat zugenommen, wie auch der Anteil an stark geschädigten Pappeln.



Abb. 8: Entwurzelte Pappel
Zustand: Frühjahr/Sommer 2022



Abb. 9: Neophytenbestand am Rand des
Plangebietes



Abb.10/11: Darstellung der ehemaligen Obstplantage (Zustand: Frühjahr/Sommer 2022)

Aufgrund dieser Veränderung wurden Anpassungen der Biotopkartierung und dementsprechend der Bilanzierung sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgenommen. Die Darstellung der vorhandenen Biotoptypen ist im Kapitel 5 des Umweltberichtes wiedergegeben.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird für Flächen südlich der Straße „Am Wall“ die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet.



Abb. 12: Städtebauliche Entwicklungsskizze, Stand 2017.

Das neue Wohngebiet sollte Platz für 18 Grundstücke mit je rund 600 m² Größe bieten. Dadurch passt es sich, wie auch die angrenzenden Einfamilienhäuser im Südosten, in die vorhandene Stadtrandbebauung der Stadt Wittenburg ein.

Während der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf der Planung, wurde die besondere Situation der Entwässerung des Plangebietes deutlich. Die Stadt Wittenburg hatte bereits an anderer Stelle teilweise Probleme, die Regenentwässerung zu gewährleisten, sodass für das gesamte Stadtgebiet ein Regenwasserkonzept erarbeitet wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden ebenfalls Berechnungen vorgenommen, um eine Vernässung von Grundstücken künftig ausschließen zu können. Dafür wurde vom beteiligten Erschließungsplaner eine Regenrückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens konzipiert, die nunmehr im Nordwesten des Baugebietes statt eines Wohngrundstücks angeordnet wird. Somit sind im Baugebiet künftig 17 Wohngrundstücke umsetzbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Zudem ist dieses Angebot im restlichen Stadtgebiet ausreichend vorhanden oder ausbaufähig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden im gesamten Wohngebiet einheitlich festgeschrieben. Orientiert wurde sich dabei zum Teil an der vorhandenen angrenzenden Bebauung in der Straße „Am Wall“ sowie dem Wohngebiet östlich der vorliegenden Planung. Es handelt sich dabei überwiegend um eine klassische Einzelhausbebauung mit symmetrischen, steil geneigten Dächern.

Aufgrund der Lage des Wohngebietes am Ortsrand wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Gebiet bei einer ausschließlich offenen Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Für die Bebauung mit einem Einzelhaus wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus auf 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dadurch wird der angrenzenden Ortsrandbebauung der Stadt Wittenburg entsprochen und eine gewisse Auflockerung im Baugebiet gewährleistet.

Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, aber dennoch Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren gewährleisten zu können, setzt die Stadt Wittenburg fest, dass sogenannte Kies- bzw. Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit anzurechnen sind.

Die Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung von minimaler (5,00 m) und maximaler (8,50 m) Firsthöhe sowie der zulässigen Dachneigung zwischen 25° und 45° bestimmt. Dies soll eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Wohngebietes sichern und extreme Höhensprünge innerhalb der Bebauung vermeiden, um eine homogener Bebauungsstruktur zu erreichen, so wie es auch in angrenzenden Wohngebieten der Fall ist. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also

der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Um zu große Höhenunterschiede zwischen der Wohnbebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen auf den privaten Grundstücken nur bis zu einem Ausmaß von 0,50 m zulässig. Geländeabtragungen sind unzulässig, da der Bodenwasserabstand derzeit annähernd geländegleich ist und das Grundwasser dadurch nahezu ungeschützt ist. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Diese Stützmauern sind nur als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,50 m sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen, die als in Aussicht genommene Grundstücksteilung in der Planzeichnung dargestellt sind, besitzen in der südlichen Bebauungszeile im Übergang zur freien Landschaft Größen zwischen 589 m² und 750 m² aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes. Die zentralen und nördlichen Grundstücke haben Größen zwischen 628 m² und 695 m². Im Westen befindet sich zudem ein größeres Grundstück mit einer möglichen Fläche von 794 m².

Außerdem wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt auch aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung auch gestalterische Ziele verfolgt. Bei einer Belegung mit mehr als zwei Wohneinheiten würden die Gebäudekörper voraussichtlich größer ausfallen. Es entsteht außerdem ein höherer Bedarf an Stellplätzen, so dass ein höherer Bedarf an Flächen für Nebenanlagen entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt überwiegend bei 15,00 m. Die Abstände der Baugrenzen zur Planstraße betragen südlich der Straße 5,00 m und nördlich der Straße 8,00 m, um einen unbebauten Vorgarten sowie zum Teil einen größeren südlichen Gartenbereich zu ermöglichen. Für die Grundstücke, die nur über private Anliegerstraßen erreichbar sind, gilt dies ebenfalls.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig, um diesen für eine Grüngestaltung freizuhalten. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Damit sichert die Stadt, dass zu den öffentlichen Erschließungsstraßen mindestens 3,00 bis 5,00 m Abstand freigehalten werden und für eine Grüngestaltung zur Verfügung stehen.

Um eine aufgelockerte Bebauung innerhalb des gesamten Plangebietes zu unterstützen, wird durch die Stadt bestimmt, dass zu den angrenzenden Nachbargrundstücken jeweils eine Fläche von mindestens 1,00 m Breite gärtnerisch zu gestalten ist. Erst im Anschluss an diese Abstandsfläche von mindestens 1,00 m können Garagen, Carports und Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze für Abfallbehälter errichtet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z. B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10,00 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technische Anlagen, die als Einzelanlage, den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. In der Summe sind diese Anlagen jedoch geeignet, die bestehenden Grenzwerte zu überschreiten. Hier würde das Windhundprinzip zur Anwendung kommen. Zur Vermeidung von Konflikten schließt die Stadt diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude. Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Auf die Festsetzung von Farben wird für die Dacheindeckungen verzichtet, um den Bauherren einen gewissen Spielraum in der Gestaltung ihres Hauses zu ermöglichen.

Im Plangebiet beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 45°. Innerhalb des Gebietes sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Es werden Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches nicht ausgeschlossen.

Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Stadt keine Vorgaben treffen.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattplatz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Auch Klinkerfassaden sind zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen oder sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit

änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o. g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überragende Anlagen sind nicht zulässig. Die Solarmodule sollten mit einer Antireflexbeschichtung versehen werden, damit eine Blendwirkung für die Umgebung ausgeschlossen ist.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen hergestellt werden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Abfallbehältern, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als schmiedeeiserner Zaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,70 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z. B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen auch in Verbindung mit Natursteinmauern unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbe flächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das ungeregelte Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Stadt Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim ist über mehrere Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Neben der Bundesautobahn A 24, die zwischen Hamburg und Berlin verläuft, führen auch die Landesstraßen L 04 und L 05

durch Wittenburg. Zudem wird die Stadt Wittenburg über die Landesstraße L 042 an die etwa 33 km entfernte Landeshauptstadt Schwerin angebunden.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Straße „Am Wall“, welche als Anbindung für das Wohngebiet dienen soll. Die künftige Erschließungsstraße verläuft dann nordwestlich vom Wohngebiet bis zur Kreuzung mit der Straße „Am Wall“. Die derzeitige Anbindung an das künftige Wohngebiet besteht über einen Feldweg, wie in Kapitel 2.1 dargestellt wurde.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Herstellung einer neuen Planstraße gesichert werden. Die Planstraße A bindet an die Erschließungsstraße an und soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Die Planstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m sowie beidseitig 0,50 m Bankett dargestellt.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Grundstücken bereitzustellen, um die Mischverkehrsfläche von parkenden Pkws frei zu halten. Für Besucher von Anwohnern werden einige Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt rund 1,85 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete	11 225 m²
Verkehrsflächen Erschließung (inkl. „Am Wall“) Planstraßen Parkplätze	5 720 m² 4 120 m ² 1 550 m ² 50 m ²
Grünflächen Hausgärten, privat Siedlungsgrün, öffentlich	800 m² 710 m ² 90 m ²
Flächen für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken	825 m²
Plangebiet - Gesamt	18 570 m ²

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Straße „Am Wall“. Als Zufahrt wird auf dem Flurstück 82, Flur 19, Gemarkung Wittenburg eine Erschließungsstraße für das Plangebiet errichtet. Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn der Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Weiterhin wird laut Geotechnischem Bericht, welcher durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock (IBURO) erstellt wurde, darauf hingewiesen, dass für Erschließungsarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich wird. Diese ist als geschlossene Grundwasserabsenkung zu konzipieren und als Schwerkraftentwässerung mittels Grundwasserbrunnen vorzusehen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen in der Regel genehmigungspflichtig sind und somit rechtzeitig Anträge bei den dafür zuständigen Behörden und Versorgungsträgern gestellt werden sollten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Straße „Am Wall“ (im Bereich des Flurstücks 86/75) erfolgen und muss zuvor mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Dieser weist darauf hin, dass der Querschnitt der Versorgungsleitung erhöht werden muss.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisterne empfohlen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die neu herzustellenden Leitungen des Trinkwassernetzes sowie durch eine zusätzliche Zisterne, die im Bereich des Wendehamers vorgesehen wird, gesichert. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³ über den Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die notwendige Größe der Zisterne unter Berücksichtigung der möglichen Leitungsquerschnitte berechnet. Im Bereich des Wendehamers ist ausreichend Platz für eine Zisterne vorhanden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale kann durch die Herstellung neuer Leitungen mit Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Wall“ erfolgen.

Laut Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet zu hoch, teilweise liegt dieser derzeit nur 10 cm unter der Geländeoberkante. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraße wird zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über Leitungen in den vorhandenen angrenzenden Gräben „Motel“ (Gewässer II. Ordnung) geleitet. Eine entsprechende Erlaubnis zur Gewässereinleitung ist bei der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) sowie beim Betreiber (Wasser- und Bodenverband „Boize-Sude-Schaale“) im Rahmen der Entwässerungs-Erschließungsplanung zu beantragen. Die technische Umsetzung der Regenwasserbeseitigung folgt dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Möller, Grevesmühlen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes von zum Teil nur 10 cm unterhalb der Geländeoberfläche sind bei einer Unterkellerung entsprechende Maßnahmen zu treffen („Weiße Wanne“). Dies dient dem Schutz der Bebauung vor Wasserschäden bei Starkregenereignissen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Strom- und Gasversorgung können durch neue Leitungen mit Anschluss über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Wall“ vorgenommen werden. Die Stromversorgung kann über den Ausbau des Netzes der WEMAG AG und die Gasversorgung über die HanseGas GmbH gewährleistet werden.

Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG. Zudem ist im Zuge des Breitbandausbaus im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auch ein Anschluss des Plangebietes zu Überprüfen und mit der WEMAG Netz GmbH abzustimmen.

Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Straße „Am Wall“ sowie über den Ausbau der Erschließungs- und Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Anlieger der Stichstraßen müssen die Abfallbehälter an der Einmündung zu dem jeweiligen Straßenstich bereitstellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Baugebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Bereich der Erschließungsstraße wurden bei der Bodenerkundung jedoch Auffüllungen aus Boden-Bauschutt-Gemischen mit einer Stärke zwischen 0,50 m und 1,00 m entdeckt. Aufgrund des Anteils an Bauschutt sind Belastungen des Materials mit umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszuschließen. Deshalb ist baubegleitend eine Beprobung und Analyse des vorhandenen Materials durchzuführen sowie die Entsorgung des Materials empfohlen. Werden bei Bauarbeiten weitere Anzeichen für Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Fläche des Baugebietes befindet sich in privatem Besitz. Die Wege- und Straßenflurstücke gehören der Stadt Wittenburg. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt ein Erschließungsträger. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Wittenburg hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das neue Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die Erschließungsstraße hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt wird. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 55 dB (A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 40 dB (A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass zum Schutz der Nachbarschaft der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen ist, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Tab. 2: Einzuhaltender Abstand außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Die genehmigungsbedürftige Anlage Schürmann und Bartels Entsorgungs-Recycling-Transporte befindet sich im Wittenburger Ortsteil Ziggelmark und mehr als einen Kilometer von dem Plangebiet entfernt. Es wird daher davon ausgegangen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet kommen wird.

6. Sonstiges

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Randbereich des Vorhabens gekennzeichnete Bodendenkmale. Diese werden durch die Planung nicht verändert. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodenmalpflege 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. Zu beachten sind die nordöstlich des Geltungsbereiches befindlichen Bodendenkmale. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Empfehlung:

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 27 „Biermanns Plantage“ der Stadt Wittenburg werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Wittenburg hat sich intensiv mit den Stellungnahmen, die eine umwelt- und naturschutzfachliche Relevanz besitzen auseinander gesetzt. Eine Zusammenfassung dieser Auseinandersetzung ist unter Punkt 1.4 dargestellt.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Stadt Wittenburg befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Südlich der Stadt liegt die Autobahn A 24, die Hamburg mit Berlin verbindet.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Wittenburg, außerhalb der Altstadtgrenze. In östliche und südöstliche Richtung schließt sich weitere Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern an. Nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich größtenteils Grünlandflächen und teilweise Kleingärten. Das Plangebiet und die Umgebung werden von Entwässerungsgräben durchzogen, die in die 150 m nordwestlich liegende Motel münden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Wittenburg. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 1,85 ha und umfasst die Flurstücke 82 (teilw.), 83 und 86/75 (teilw.) der Flur 19 in der Gemarkung Wittenburg. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Kleingartenanlagen, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung sowie im Süden und Westen durch Grün- und Ackerflächen begrenzt.

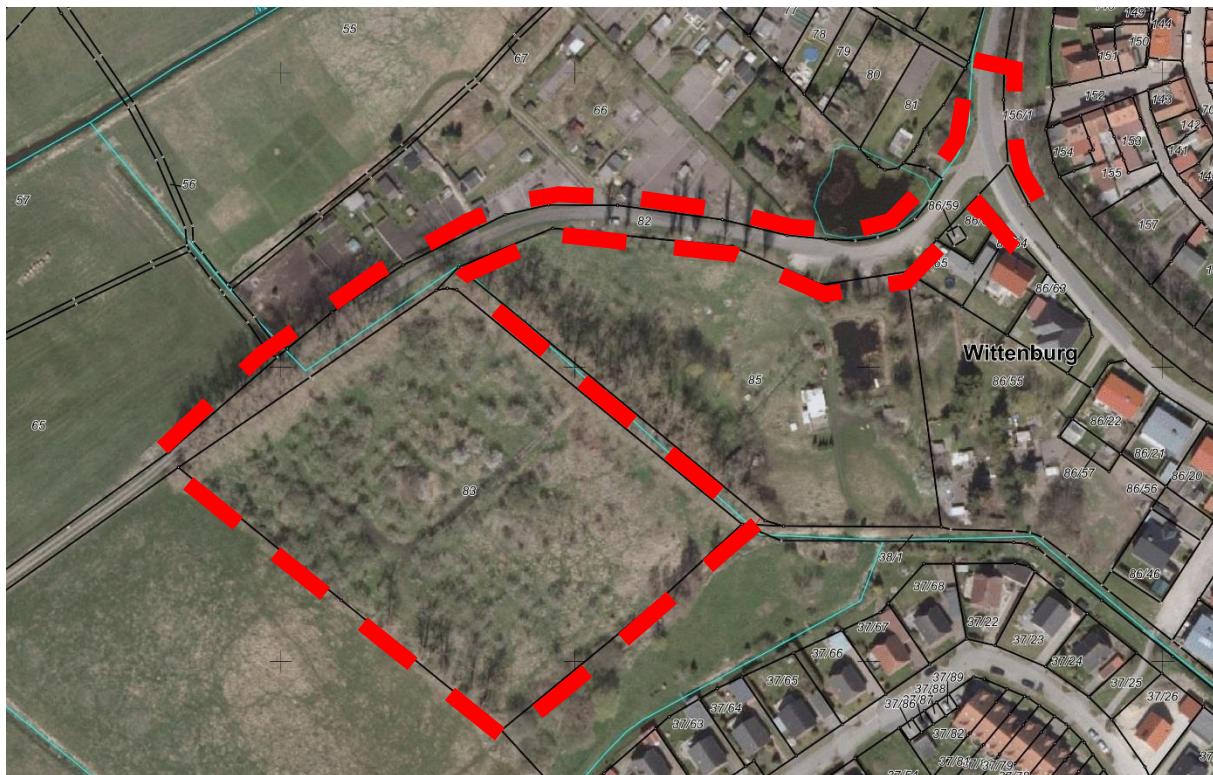


Abb.13: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs, © GeoBasis DE/M-V 2019.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 27 besteht darin, am südwestlichen Stadtrand ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wittenburg hält aufgrund der Nähe zur Autobahn und dem damit verbundenen Ausbau von Industrie und Gewerbe weiterhin an. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine bis 1996 als Obstbaumplantage genutzte Fläche überplant.

Das neue Wohngebiet sollte Platz für 18 Grundstücke mit je rund 600 m² Größe bieten. Dadurch passt es sich, wie auch die angrenzenden Einfamilienhäuser im Südosten, in die vorhandene Stadtrandbebauung der Stadt Wittenburg ein.

Während der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf der Planung, wurde die besondere Situation der Entwässerung des Plangebietes deutlich. Die Stadt Wittenburg hatte bereits an anderer Stelle teilweise Probleme die Regenentwässerung zu gewährleisten, sodass für das gesamte Stadtgebiet ein Regenwasserkonzept erarbeitet wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden ebenfalls Berechnungen vorgenommen, um eine Vernässung von Grundstücken künftig ausschließen zu können. Dafür wurde vom beteiligten Erschließungsplaner eine Regenrückhaltehaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens konzipiert, die nunmehr im Nordwesten des Baugebietes statt eines Wohngrundstücks angeordnet wird. Somit sind im Baugebiet künftig 17 Wohngrundstücke umsetzbar.

1.4 Bisheriger Planungsverlauf

Es liegt eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (Stand: 15.11.2017) vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die folgenden wesentlichen Punkte in der Stellungnahme benannt:

Biotopschutz/Gehölzschutz

- Ergänzung einer Biotoptypenkartierung
- Forderung einer differenzierten Biotoptypenaufnahme im Bereich der ehemaligen Obstplantage
- Ergänzung und Präzisierung der Ausführungen zu gesetzlich geschützten Biotopen
- Präzisierung der Planzeichnung zu Erhalt von Grünflächen bzw. Bäumen

Eingriffsregelung

- Ergänzung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß §§ 13 und 14 BNatSchG
- Erweiterung der Ausführungen zu Minimierungsmaßnahmen sowie Auseinandersetzung mit den Kompensationsmaßnahmen einschließlich Gehölzpflanzungen

Artenschutz

- Grundlagen der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz werden dargelegt
- Kartierungen werden, neben den im Vorentwurf benannten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, aus Sicht der unB für die Artengruppen Amphibien und Reptilien als notwendig erachtet
- Hinweise zu notwendigen CEF-Maßnahmen und weiteren artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gegeben

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurden vertiefenden Untersuchungen zu den oben genannten Themenbereichen durchgeführt. Diese sind in den Umweltbericht aufgenommen. Zusammenfassend lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

Biotopschutz/Gehölzschutz

- Es fanden ergänzende Kartierungen des Biotoptbestandes statt.
- Des Weiteren wurde eine Aufnahme der gesetzlich geschützten Einzelbäume durchgeführt.
- Außerdem erfolgte eine Auseinandersetzung mit den gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im planungsrelevanten Umfeld.

Eingriffsregelung

- Aufgrund der aktuellen Überprüfung der Biotopstrukturen wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Artenschutz

- Im Jahr 2020 fanden artenschutzrechtliche Kartierungen statt. Daraufhin wurden notwendige Maßnahmen abgeleitet, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 zu vermeiden.
- Es fanden umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu CEF-Maßnahmen und dafür geeigneten Flächen statt. Neben diesen Abstimmungen gab es hier zeitintensive Absprachen zum Erwerb dieser Flächen mit der Stadt Wittenburg.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BlmSchG in der aktuellen Fassung (BlmSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BlmSchG ▪ BlmSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)
Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgende Aussagen im RREP WM getroffen:

- Wittenburg ist ein Grundzentrum mit Anschluss an das überregionale Straßennetz durch die A24.
- Wittenburg gehört aufgrund der Nähe zur Autobahn zu den bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Gewerbe und Industrie.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusschwerpunkttraumes sowie des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte (5)

Großlandschaft: Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet (50)

Landschaftseinheit: Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet (500)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. das planungsrelevante Umfeld getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt. Westlich des Plangebietes fließt die Motel als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte und einer sehr hohen bis hohen Schutzwürdigkeit. Sie ist mit den Gräben, die am Plangebiet entlangfließen, verbunden.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Auch hier werden nur Aussagen zur Motel getroffen. Hier ist als Maßnahme die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte dargestellt.
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV): Mesotropher Birken- und Erlen-Bruchwald sumpfiger und sehr nasser Standorte (Karte 2).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1 - gering bewertet (Karte 9).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Der westlich des Plangebietes gelegenen Motel wird als bedeutendes Fließgewässer die vorläufige Bewertung nach EU-WRRL (Stand 2004) erheblich verändert sowie „wahrscheinlich guter Zustand bis 2015“ zugeordnet (Karte 14).

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes sowie der Nähe zur Autobahn A24 sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend stellt sich die ca. 150 m westlich des Plangebietes gelegene Motel dar.

Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittenburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997, der das Plangebiet in der gültigen Fassung als Grünfläche ausweist.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollte deshalb die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg erfolgen, um die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Im Laufe der Planung hat sich die Stadt Wittenburg jedoch für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgesprochen. Dieser wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wittenburg aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 ist mit den Darstellungen und Zielen des künftigen Flächennutzungsplanes vereinbar. Sollte der Bebauungsplan zeitlich vor dem Flächennutzungsplan durch die Gemeindevertretung beschlossen werden, wird dieser dem zuständigen Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung vorgelegt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wittenburg wurde 1996 erstellt und 2006 fortgeschrieben. Er gibt die Ziele der Stadt in Bezug auf den Umwelt- und Naturschutz sowie der landschaftlichen Gestaltung wieder.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans sind das Plangebiet einschließlich des ehemaligen benachbarten Campingplatzes sowie weitere angrenzende Bereiche als naturnaher Park dargestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland und fehlender sonstiger Flächen weicht die Stadt von dem Ziel einer Parkgestaltung ab. Diese Abweichungen werden in der nächsten Fortschreibung des Landschaftsplans Berücksichtigung finden. Weitere Wohnbauvorhaben im Rahmen von Bauleitplanverfahren haben während des Planungsprozesses zum Bebauungsplan Nr. 27 Rechtskraft erlangt. Allerdings sind diese Flächen bereits vollständig veräußert. Derzeit befinden sich weitere Wohnbauvorhaben in Vorbereitung, da es sich dabei auch um Wohnungsbau und nicht ausschließlich um Einfamilienhausbebauung handelt, sieht die Stadt Wittenburg die vorliegende Planung als geeignete Stadtranderweiterung an.

Fachgutachten

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock (IBURO) erarbeitet.

Des Weiteren wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Gutachterbüro Umwelt & Planung mit Sitz in Heiligenhagen (Stand: 26.08.2021) erarbeitet. Es wurden die Arten Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien kartiert.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Etwa 1,4 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Schilde- und Motelniederung. Plangebiet und Schutzgebiet sind durch die A24 voneinander getrennt. In 3,4 bis 4 km westlicher und nordwestlicher Entfernung befinden sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet) Schaalaetal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren (DE-2531-303), das Landschaftsschutzgebiet Schaalseelandschaft sowie das Biosphärenreservat Schaalsee.

Aufgrund der Entfernung sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen sind Beeinträchtigungen der benannten Schutzgebiete durch das Vorhaben auszuschließen.

Geschützte Biotope

Zur Beachtung von ggf. auftretenden Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen wurden sowohl die Aussagen des Geoportals M-V genutzt als auch die Biotoptypenstrukturen in einem Umfeld von 200 m erfasst. Die Biotoptypenkartierung ist im Kapitel 5 zu finden.

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine geschützten Biotope. Es handelt sich um das Gelände einer ehemaligen Obstplantage und ist geprägt durch ältere Obstbäume und ruderalen Aufwuchs. In den Randbereichen sind überwiegend Pappeln vorhanden. Aufgrund der Dominanz von Pappeln der Gehölzstrukturen in den

Randbereichen werden diese nicht als gesetzlich geschützte Biotope kartiert. Die Pappeln entlang der Gräben wurden als Windschutzpflanzungen aufgenommen und entsprechen gemäß der Biotopbeschreibung in der Anlage 2 Punkt 4.3 zum § 20 NatSchAG M-V nicht dem gesetzlichen Schutzstatus eines Gehölzbiotopes.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen der Straße „Am Wall“ und dem Feldweg ein stehendes Kleingewässer, das einschließlich der Ufervegetation als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V im Geoportal M-V verzeichnet ist. Im weiteren Umfeld sind keine geschützten Biotopstrukturen kartiert worden.

In nördliche Richtung schließen sich Kleingärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Ebenso befinden sich westlich des Plangebietes Grünland- und Ackerflächen. Östlich und südöstlich sind Teile des Siedlungsraumes von Wittenburg vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Auch entstehen aus Sicht der Stadt Wittenburg keine mittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen. Das benannte geschützte Kleingewässer ist bereits Teil des Siedlungsraumes. Angrenzend sind Kleingärten sowie eine wichtige Verkehrsachse und weitere Wohnbebauung zu finden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen werden die mittelbaren Beeinträchtigungen als vernachlässigbar eingestuft. Die Stadt geht hier nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Kleingewässers und dessen Umfeld aus. Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzwertbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzwert Mensch

Basiszenario

Das Schutzwert Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzwert Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit

freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet erfolgt aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäusern in der Stadt Wittenburg. Somit werden diesbezüglich vordergründig die Wohnbedürfnisse des Menschen berücksichtigt. Für das Allgemeine Wohngebiet soll ausschließlich die ehemalige Obstbaumplantage, die seit über 20 Jahren brach liegt, überplant werden. Nach wie vor besteht kein Bedarf, die Plantage wieder zu aktivieren. Das Gebiet wird derzeit über einen unbefestigten Feldweg erschlossen. Dieser wurde bisher vor allem von Kleingartenanliegern genutzt. Ein Ausbau des Feldweges verbessert auch die Erschließung der umliegenden Kleingärten.

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage. Überwiegend grenzen Siedlungsbereiche an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Lärmemissionen

Die Stadt Wittenburg hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das neue Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmemissionen kommt, da die Erschließungsstraße hautsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt wird. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Um nachbarschaftliche Konflikte im Vorfeld auszuräumen, setzt die Stadt Wittenburg zum Schutz der Nachbarschaft fest, dass der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen ist, dass die grundsätzlich einzuhaltenen Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Die genehmigungsbedürftige Anlage Schürmann und Bartels Entsorgungs-Recycling-Transporte befindet sich im Wittenburger Ortsteil Ziggelmark und mehr als einen Kilometer von dem Plangebiet entfernt. Es wird daher davon ausgegangen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet kommen wird.

Es sind die Immissionsrichtwerte (Lärm) entsprechend DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) zu beachten und nicht zu überschreiten.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage. Durch die Festsetzung von Hausgartenflächen mit Integration der bestehenden Gehölze am Plangebietsrand wird ein

Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Aus Sicht der Stadt Wittenburg handelt es sich um eine Arrondierung des Ortsrandes.

Erholungsnutzung

Als Brache hat sie für den Menschen keine unmittelbare Bedeutung, da sie beispielsweise als Grünfläche für Erholungszwecke nicht genutzt werden kann. Lediglich als Abschirmgrün von z. B. Wohngebietsflächen zur freien Landschaft hat sie landschaftsästhetischen Wert.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Mensch zu erwarten.

3.3 Schutzwert Fläche

Basisszenario

Durch das Vorhaben werden bisher unversiegelte Brachflächen des Erwerbsgartenbaus genutzt. Das Plangebiet befindet sich in einer Stadtrandlage von Wittenburg.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Wittenburg stehen keine weiteren innerstädtischen Flächen für eine derartige Wohnbebauung zur Verfügung. Das geplante Wohngebiet schließt an ein im Osten und Südosten des Geltungsbereiches vorhandenes Wohngebiet an, wodurch eine Arrondierung der Wohnbauflächen erreicht wird.

Einerseits handelt es sich somit um eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in Siedlungsrandlage, was positiv zu bewerten ist. Andererseits erfolgen Neuversiegelungen für Wohnhäuser und Verkehrsflächen. Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel 5) bilanziert. Eine Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche ist somit nicht gegeben, zumal die ehemalige Obstbaumplantage nicht Bestandteil der offenen Landschaft ist. Es erfolgt eine Abgrenzung zur umgebenden freien Landschaft durch die Schaffung bzw. Ergänzung von Heckenstrukturen am westlichen Plangebietsrand.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Fläche zu erwarten.

3.4 Schutzwert Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompenstationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigener Erhebungen für das Plangebiet zu erfassen.

Obstbaumplantage

Innerhalb der ehemaligen Plantage befinden sich 49 Apfelbäume verschiedener Sorten. Die Obstbäume haben Stammumfänge zwischen 50 und 150 cm. Zusätzlich steht auf der ehemaligen Plantage auch eine Vielzahl bereits abgestorbener Obstbäume.

Bei den ergänzenden Begehungen im Frühjahr/Sommer 2022 konnte ein erhöhter Anteil an abgängigen Obstbäumen festgestellt werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Rodung aller Obstbäume vorgesehen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die Überplanung der Fläche berücksichtigt. Generell sind Obstbäume von den Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V ausgenommen, so dass für diese Bäume kein Ausgleich im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses erforderlich wird.

Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V

In Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte eine Aufnahme des gesetzlich geschützten Baumbestandes auf der ehemaligen Plantage. Am nordwestlichen, südwestlichen und am nordöstlichen Plantagenrand befinden sich eine Vielzahl von Hybridpappeln, die aufgrund ihres Stammumfanges und ihrer Lage im derzeitigen Außenbereich einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen. Sie stehen in lockerer Formation und unregelmäßigen Abständen als Windschutzwandlung am Rand der ehemaligen Plantage. Entsprechend den Aussagen des Vorentwurfes sind eine große Anzahl von Pappeln durch ein Unwetter umgefallen bzw. aufgrund ihres Alters abgestorben. Es ist vorgesehen, all diese Hybridpappeln innerhalb des Plangebietes zu roden, da in den kommenden Jahren vermehrt mit Astbruch zu rechnen ist und daher bei Erhalt der Bäume die Verkehrssicherung für die zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes nicht gewährleistet werden kann.

Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit wurde ein Fachgutachten (Gutachten zur Verkehrssicherheit von 3 Teilreihen bestehend aus Säulenpappeln und Schwarzpappel-Hybriden durch ö.b.v. Sachverständiger Thomas Franiel, Oktober 2020) erstellt. Das Gutachten ist als Anlage diesem Dokument beigefügt.

Im Fachgutachten werden folgende Aussagen getroffen: Bei einem Großteil des Baumbestandes handelt es sich um Hybrid-Pappeln. Es konnten zum Teil starke Schädigungen festgestellt werden. Eine Verkehrssicherheit ist bei vielen Gehölzen nicht wiederherstellbar. Der Baumgutachter empfiehlt die Bäume aufgrund des Alters und Vitalitätszustandes zu fällen. Einige Bäume sind bereits in den vergangenen Jahren gefällt worden. Die Reststandzeit wird bei Pappeln des vorhandenen Alters ohne Schädigungen bei 3-7 Jahren angegeben. Aufgrund der teilweise vorhandenen Mehrfachschädigung ist die Reststandzeit deutlich geringer. Der Baumgutachter bewertet die Situation der Pappeln in ihrer Gesamtheit als nicht Entwicklungsfähig. Schnittmaßnahmen werden für die Pappeln gutachterlich ebenso nicht empfohlen. Es wird ausgeführt, dass die relativ dünnen Hochstubben schnell faulen.

Im Kapitel 3 des Baumschutzkompensationserlasses M-V wird der Umgang mit Kompensation von Bäumen dargestellt. Unter Punkt 3.3.1 Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen erläutert, dass Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Daher kann in diesen Fällen keine Kompensationsverpflichtung entstehen. Ebenso wird dargelegt, dass Bäume, die aufgrund natürlicher Ursachen absterben oder abgestorben sind, ebenfalls keiner Kompensationspflicht unterliegen. Zu den natürlichen Ursachen gehören insbesondere das Alter und Baumkrankheiten.

Zum Thema des Kompensationserfordernisses für die Einzelbäume fanden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Diese traf zusammenfassend die folgenden Aussagen:

- Gefahrenbäume können, unter Beachtung des Artenschutzes, ohne zusätzlichen Ausgleich entfernt werden.
- Für Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Straße zur Fällung beantragt sind, müssen jedoch zunächst Ersatzpflanzungen eingereicht werden.
- Nur bei Bäumen, die innerhalb kürzester Zeit aufgrund von Gefahr im Verzug gefällt werden müssen und bei absterbenden Bäumen (99% Blattverlust bzw. Prognose der Lebensdauer < 1 Jahr) besteht kein Kompensationserfordernis).
- Entlang von Gräben neben ungenutzten Grundstücken besteht keine Verkehrssicherungspflicht.
- Die Fällung der Bäume ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen, da Gründe nur aus dem Bebauungsplan selbst hervorgehen.

Der Fachgutachter stellt in seinem Gutachten dar, dass die Bäume teilweise nicht mehr Entwicklungsfähig sind. Es sind eingehend auf die Vorerkrankungen u.a. mit Hallimasch eingegangen. Einige der Gehölze werden als Gefahrenbäume im Gutachten dargestellt. Für diese Bäume entfällt eine Kompensationspflicht.

Parallel mit dem hier vorliegenden Entwurf wird ein Ausnahmeantrag für die Fällungen der beschriebenen Pappeln in den Randbereichen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Nach den Unwettern im Frühjahr 2022 wurde auf der Fläche u.a. der Vitalitätszustand der Bäume überprüft. Es konnte ein weiteres Absterben der Bäume festgestellt werden. Es wurde im Rahmen des Ausnahmeantrages ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 64 Bäume bzw. einer entsprechenden Ausgleichszahlung ermittelt worden.

Des Weiteren sind ebenso Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche von gesetzlich geschützten Bäumen zu unterlassen. Ein entsprechender Verweis auf die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Zu einer möglichen Beschädigung gehören auch Eingriffe in den Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand). Die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind in der Planzeichnung einschließlich der dazugehörigen Wurzelschutzbereiche dargestellt.

Die Wurzelschutzbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes, bei denen die Wurzelschutzbereiche bis in das Plangebiet hineinreichen, sind in der Planzeichnung dargestellt.

Sonstige Gehölzstrukturen

Die bestehenden Gehölze an der südwestlichen Grenze des Plangebietes sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Gestaltung der Hausgärten zu integrieren.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Tiere

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung (Sitz in Heiligenhagen, 26.08.2021) erarbeitet. Gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien im Jahr 2020 kartiert. Die weiteren relevanten Artengruppen wurden in Form einer Potentialabschätzung abgehandelt. Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage diesem Dokument beigefügt.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine ehemalige Obstplantage. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Bäumen vorhanden. Es handelt sich zum einen um Pappeln in den Randbereichen und zum anderen um den Obstbaumbestand der ehemaligen Plantage. Dieser Baumbestand muss mit der Umsetzung der Planungsziele entfernt werden. Des Weiteren sind Gehölzbestände an der südwestlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Diese sollen in die Hausgärten integriert werden.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen sind verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig um das Eintreten von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Diese sind im Anschluss an die Beschreibung der relevanten Projektwirkungen dargestellt.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umsetzung der Planungsziele findet eine komplette Neuordnung des Plangebietes statt. Aufgrund der bestehenden Habitatausstattung wurden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Gutachterbüros die (potentielle) Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien ermittelt.

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist, bezogen auf die geschützten Arten vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen. Durch das Wohngebiet selbst ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm zu rechnen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Die Planung beinhaltet keine mobilen oder immobilen Einrichtungen, die zu einem erhöhten Risiko der Kollision mit Tieren führen können.

Zusammenfassung Artengruppen – Abprüfung der Verbotstatbestände

Säugetiere ohne Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

Fledermäuse

Das Plangebiet dient aufgrund seiner Habitatausstattung mit Bäumen, die teilweise Höhlungen besitzen als Quartier für Fledermäuse. Es handelt sich zumeist um Sommer- bzw. Zwischenquartiere, aber auch Winterquartiersnachweise konnte im Rahmen der Kartierungen 2020 erbracht werden. Das Plangebiet besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Jagdrevier. Da die hierfür wichtigen Gehölz- und Ruderalstrukturen mit der Umsetzung der Planungsziele entfernt werden, sind artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich. Diese sind am Anschluss an die Abprüfung der Verbotstatbestände dargestellt.

Reptilien

Im Rahmen der Kartierarbeiten des Gutachterbüros im Jahre 2020 konnten sowohl Zaun- als auch Waldeidechsen festgestellt werden, wobei die Waldeidechsen deutlich häufiger auftraten als die Zauneidechsen. Gemäß den Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) leben Zauneidechsen in Waldgärten und ähnlichen Lebensräumen mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Totholz und Steine aber auch lückig bewachsene versiegelte Flächen dienen der Art als Sonnenplatz. Zur Eiablage werden lockere Böden in wärmeren Südhängen bevorzugt. Weiterhin wird im AFB ausgeführt, dass das Untersuchungsgebiet in Bezug auf die Zauneidechse ein suboptimales Habitat darstellt. Es wird hier beispielsweise eine fehlende Sonnenexposition und Strukturvielfalt (Verstecke, Schutz vor zu starker Sonneneinstrahlung) angeführt. Als entscheidende pessimale Kriterien für die Entwicklung einer dauerhaften und stabilen Population sind hier der Mangel an Eiablageflächen und die isolierte Lage zu nennen. Mit Verweis auf die entsprechende Literatur wird im AFB darauf verwiesen, dass sämtliche von den Tieren benötigten Ressourcen gegeben sein müssen, wenn diese langfristig bewohnt werden sollen. Das Gutachterbüro kommt nach den Funden der Kartierarbeiten zu der Erkenntnis, dass es sich weitestgehend um ein isoliertes und kleines Vorkommen handelt, dass zudem einem starken Prädatoreindruck ausgesetzt ist. Des Weiteren bleibt zu erwähnen, dass sich die Fläche relativ feucht bis nass darstellt.

Mit erneuten Begehungen im Frühjahr/Sommer 2022 konnte festgestellt werden, dass die Ruderalisierung der Fläche im Vergleich zum Jahr 2020 deutlich forstgeschritten sind. Eine Pflege bzw. Mahd hat in den letzten zwei Jahren nicht stattgefunden. Das

Plangebiet ist nun flächendeckend mit Ruderalfstrukturen, überwiegend Gräser (z.B.: Landreitgras, teilweise Seggen) mit einer Höhe von ca. 1,50 m bewachsen. Die im AFB beschriebenen Totholzstrukturen und Versteckmöglichkeiten sind nicht mehr zu erkennen. Sonnenmöglichkeiten für Reptilien sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen vollständig sandige Bereiche mit lockerem Boden für die Eiablage.

Aufgrund dieser Ausführung zur aktuellen Habitatausstattung besitzt das Plangebiet keine Habitatausstattung für die Art Zauneidechse. Somit wird den Ausführungen des AFB nicht mehr gefolgt. Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird aufgrund der Überplanung von der nun vorhandenen Ruderalflächen nachfolgend betrachtet.

Für die anderen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten konnten innerhalb des Untersuchungsraumes bereits im Vorfeld keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt werden.

Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Mit Ausnahme von wenigen Gehölzstrukturen erfolgt eine vollständige Beräumung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind aktuell kaum Habitatstrukturen vorhanden, die eine Bedeutung für die Zauneidechse besitzen. Lückige Bereiche fehlen vollständig. Die Totholzhaufen sind in Gänze überwachsen. Bereiche mit lockerem Boden in einer sonnigen Position fehlten bereits bei den Kartierarbeiten 2020. Zudem ist das Plangebiet weiterhin sehr feucht ausgebildet.

Abweichend von den Darstellungen des AFB wird aufgrund der beschriebenen aktuellen Habitatausstattung hier keine Eignung des Plangebietes für die Art Zauneidechse gesehen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugs Ebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s. u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Rahmen AFB wird bereits dargelegt, dass es sich bei dem Gebiet „Biermanns Plantage“ lediglich um ein weitestgehend isoliertes und kleines Vorkommen der Zauneidechse handelt. Es wurden bei den Kartierarbeiten im Jahr 2020 nur drei Individuen festgestellt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Habitatausstattung ist innerhalb des Plangebietes mit keiner Zauneidechsenpopulation zu rechnen. Unter Berücksichtigung der benannten Kriterien werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population

ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind aktuell keine Eiablageplätze oder Versteckbereiche vorhanden. Dementsprechend werden mit der Umsetzung der Planungsziele keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Die Vorkommen von Amphibienarten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 können ausschließlich im Teich angrenzend an die Zufahrtsstraße festgestellt werden. Eine Fortpflanzungsfunktion für die Arten konnten nachgewiesen werden, jedoch nicht für die Anhang IV-Art Kammolch. Hier wurde nur ein Individuum vorgefunden. Es wird im AFB weiter ausgeführt, dass sich die Landlebensräume vermutlich im näheren Umfeld des Kleingewässers befinden. Hier werden die Kleingärten und das Potential für Überwinterung vor allem im Bereich der Gehölzreihen und Streuobstwiesen mit Totholzanteil benannt.

Aufgrund der bereits beschriebenen Ruderalisierung des Plangebietes sind keine geeigneten Totholzstrukturen oder anderen Habitatbestandteile vorhanden. Dementsprechend kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Fische und Rundmäuler

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten permanenten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellenarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmodeserma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze mit Mulf, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulfanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende

Stillgewässer. Das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Tag- und Nachfalter

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeigneten Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten. Es fehlen u.a. geeignete Futterpflanzen. Das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2020 eine Brutvogelkartierung vorgenommen. Die nachgewiesenen und potentiellen Brutvogelarten sind dem Arten-schutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Für Brutvögel sind CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Um den Verlust an Habitatstrukturen wie die Entfernung von Gehölzstrukturen auszugleichen sind artenschutzfachlichen Maßnahmen notwendig. Diese sind nachfolgend ausgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgend sind die Vermeidungsmaßnahmen aus der zuvor dargestellten Abprüfung der einzelnen Artengruppen dargestellt. Diese werden dann als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 1

- Erschließungsbeginn (Gehölzrodung, Entfernen der Vegetationsdecke) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
- Gefährdung von vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten durch die Besetzung von Gehölzen und der vorhandenen Vegetationsdecke

Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung können Störungen der Arten Brutvögel und Fledermäuse verhindert werden. Durch die Aufrechterhaltung der Störung kann eine Neuansiedlung von Tieren während der Bauphase unterbunden werden. (§ 44 BNatSchG Nr.1 und 3).

Im AFB wird dargestellt, dass eine Winterquartiersnutzung der Bäume von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird für die Fällung der Gehölze eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Festsetzung

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) zu verhindern, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten, die Gehölzrodungen und Entfernung der Vegetationsdecke betreffend, im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG). Für Gehölzfällungen ist eine vorherige Besatzkontrolle durch geschultes Fachpersonal mit ca. zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen. Die zweite Kontrolle erfolgt kurz vor Beginn der Fällarbeiten.

Die Erfassungsmethode muss je nach Witterung einen angemessenen Zeitraum umfassen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche bzw. sind Unterbrechung der Bauarbeiten über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April-31. Juli) zu vermeiden.

Hinweise

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 2

- Fledermausfreundliches Lichtmanagement
- Gefährdung von Fledermäusen durch Lichtimmissionen

Die benannte Maßnahme orientiert sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten: EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten. Insbesondere vor dem Hintergrund des Schutzes von Insekten sollten Beleuchtungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Ab März 2022 wird ein entsprechender Paragraph speziell zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen aufgenommen.

Festsetzung

Im Bereich des neuen Wohngebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Die Ausleuchtung ist auf die Fahrbahnbereiche zu beschränken. Das Anstrahlen von Gehölz- und sonstigen Vegetationsflächen ist unzulässig. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K. Es ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 3

Aufgrund der ergänzenden Ausführungen zur aktuellen Habitatausstattung zu den Artengruppen Reptilien und Amphibien wird keine Notwendigkeit für Vermeidungsmaßnahmen gesehen. Es verbleibt lediglich ein allgemeiner Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz.

Hinweise

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtwirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme - A AFB 1

- Anlage einer mindestens dreireihigen Feldhecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze
- Verlust von Niststätten der Halboffenlandbrüter in Gehölzen und Ruderalfluren durch die Baufeldfreimachung und den dauerhaften Verlust von Habitaten

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden Gehölzstrukturen entfernt. Es handelt sich im Wesentlichen um die Obstbaumbestände der ehemaligen Plantage sowie die Pappelbestände und weiteren Gehölzen in den Randbereichen. Des Weiteren werden Ruderalflächen mit grasartigen Strukturen überplant.

Um den Verlust dieser Habitatflächen auszugleichen, stellt die Stadt Wittenburg einen Teil des südwestlich angrenzenden Grünlandes zur Verfügung.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Niststätten geschützter Brutvogelarten im vorhandenen Plangebiet auszugleichen, ist auf der südwestlich angrenzenden Grünlandfläche eine mindestens dreireihige Feldhecke mit einer Mindestbreite von 4 m mit einer Flächengröße von ca. 3200 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Straucharten der Mindestqualität 125/150 cm, 3-triebig zu verwenden. Dabei sind Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu verwenden. Beidseitig ist ein mindestens je 3 m breiter Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen. Der Krautsam ist nach dem 1. September höchstens 1 mal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Alle Pflanzarbeiten sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - CEF AFB

CEF-Maßnahmen

CEF AFB 1

- Eingriffsnahe Anbringung von 10 Fledermausspaltenquartieren und 5 Fledermaushöhlen am Gehölzbestand
- Baubedingter Verlust von fünf Sommer- und Übergangsquartieren

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes größtenteils entfernt. Hierbei ist der Verlust weniger Sommer- und Übergangsquartiere auszugleichen. Im Zuge der aktuellen Geländebegehungen im Frühjahr/Sommer 2022 wurde der mögliche Gehölzbestand für das Anbringen für Ausgleichskästen überprüft. Laut gutachterlicher Aussage ist die Gehölzfläche südöstlich des Plangebietes als Ausgleichsfläche geeignet.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Fledermausquartiere im Gehölzbestand auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme am Baumbestand südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 14 Kuhwiese (Gemarkung Wittenburg, Flur 18, Flurstück 37/100 (tw.)) insgesamt

10 unterschiedliche Fledermausspaltenquartiere und fünf Fledermaushöhlen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in mindestens 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Alternativ können Kästen an den Linden entlang der ehemaligen Wallanlage der Stadt Wittenburg angebracht werden.

CEF AFB 2

- Optimierung einer geeigneten Ausgleichsfläche; Umsiedeln der Zauneidechse auf die Ersatzfläche durch geeignetes Fachpersonal
- Baubedingte Beanspruchung einer Ruderalfäche; Reptilienhabitat

Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wurde ein geringes Vorkommen von Zauneidechsen und eine suboptimale Habitataustattung festgestellt. Der AFB leitet daraus CEF-Maßnahmen ab. Hierzu gab es Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu möglichen Ausgleichsflächen. Die untere Naturschutzbehörde hat bei Abstimmungen in Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass ein lokaler Zusammenhang für die Ausgleichsfläche bestehen muss.

Mit dem Vorentwurf wurde die Fläche als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dargestellt. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Verwendung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nicht weiterverfolgt. Da andere Flächen innerhalb der Stadt Wittenburg nicht zur Verfügung stehen, wird nun die Nutzung für den artenschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Aufwertung der Flächen als Ersatzhabitat möglich. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird auf den ggf. vorhandenen Nutzungsdruck durch den angrenzende Wohnnutzung und Prädatoren (Hunde, Katzen) etc. verwiesen. Die Stadt Wittenburg wird die Flächen auf vorhandene unrechtmäßige Nutzungen prüfen und ggf. eine Untersagung veranlassen.

Der Nutzung der soeben angestrebten Fläche wurde jedoch zunächst von der Stadtvertretung der Stadt Wittenburg nicht zugestimmt. Somit konnte die Planung nicht weitergeführt werden. Das Plangebiet lag für mehrere Jahre brach. Mittlerweile ist die Habitateignung des Plangebietes für die Zauneidechse nicht mehr gegeben. Die Errichtung von umfangreichen Ausgleichsflächen wird somit nicht mehr für notwendig gehalten.

CEF AFB 3

- Eingriffsnahe Anbringung von insgesamt 20 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter
- Baubedingter Verlust von Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter

Mit der Fällung zahlreicher Gehölze innerhalb des Plangebietes sind Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern zu ersetzen. Die Stadt mögliche Baumstandorte geprüft. Es stehen die Bäume südöstlich des Plangebietes, die als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 14 gepflanzt wurde zur Verfügung. Ebenso ist eine Nutzung der Bäume entlang der ehemaligen Wallanlage möglich.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Gebäude- und Nischenbrüter durch die Rodung der Gehölze innerhalb des Plangebietes auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme am Baumbestand südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 14 Kuhwiese (Gemarkung Wittenburg, Flur 18, Flurstück 37/100 (tw.)) insgesamt 20 Halbhöhlen- und Höhlenbrüterkästen anzubringen. Die Kästen sind an bruch- und standsicheren Gehölzen anzubringen. Vorrangig sind die Kästen nach Osten zu orientieren und in mindestens 2 m Höhe anzubringen, so dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und die Daten an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern. Alternativ können Kästen an den Linden entlang der ehemaligen Wallanlage der Stadt Wittenburg angebracht werden.

Ökologische Baubegleitung

Im Zusammenhang mit der Baufeldberäumung ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Diese ökologische Baubegleitung wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst.

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine ehemalige Obstbaumplantage. Aufgrund des Brachliegens der Fläche haben sich ruderale Strukturen entwickelt. Es handelt sich um eine aufgelassene Wiesenfläche. Die Ruderalisierung hat auf der Fläche weiter zugenommen. Somit ist insgesamt auch eine gewisse Steigerung der Biodiversität zu verzeichnen. Es ist hierbei zu erwähnen, dass sich auch Neophyten, wie beispielsweise der Japanische Staudenknöterich, weiter ausgebreitet haben

Unter Berücksichtigung der ggf. notwendigen Maßnahmen ist von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt auszugehen.

3.5 Schutzwert Boden

Basisszenario

Im Plangebiet stehen laut Geoportal-MV hauptsächlich grundwasserbestimmte Sande an. Im nördlichen Randbereich sind sandunterlagerte Niedermoorböden (im Bereich der Motel) vorhanden.

Im Rahmen geotechnischer Untersuchungen vom Baugrundgutachterbüro IBURO Rostock (Stand 02. Oktober 2017) wurden im Plangebiet starkmächtige Ablagerungen von Schmelzwassersanden ermittelt. „Die Deckschichten bestehen aus geringmächtigen Torfaulagen oder stark organisch geprägten Mutterböden. Bereichsweise sind möglicherweise Auffüllungen zur ursprünglichen Verbesserung der Befahrbarkeit vorhanden“ (IBURO 2017). Die ehemaligen Entwässerungsanlagen sind teilweise nicht mehr funktionstüchtig, weshalb das Plangebiet stärkere Vernässungsbereiche aufweist.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur des Bodens ist im Zuge von Baumaßnahmen nicht zu rechnen. Im Bereich des Feldweges, der zur Straße ausgebaut werden soll, besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch den Einbau von Schutt und die bisherige Nutzung als Feldweg bzw. Erschließungsstraße für die Kleingartenanlage. Zudem ist der Boden im Bereich der Plantage durch Mutterboden- und Torfablagerungen anthropogen geprägt. Die genannten Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

Während der Bauphase sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Basiszenario

Das Klima des Vorlandes der Mecklenburgischen-Seenplatte, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist dem maritimen Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab (GRLP WM, S. II-115).

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.7 Schutzgut Wasser

Basiszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Geoportal-MV 5 bis 10 m. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Es wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Gutachterbüro IBURO Rostock erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Trinkwasserschutzzonen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Teil des Entwässerungsgrabens, der im Norden etwa 150 m vom Plangebiet entfernt in die Motel entwässert. Dieser Entwässerungsgraben grenzt auch östlich der Plantage an das Plangebiet an. Zum Zeitpunkt der Begehung im August 2017 und Oktober 2019 waren sie wasserführend. Am nördlichen Plangebietsrand, zwischen Feldweg und der Straße „Am Wall“, grenzt ein permanentes Kleingewässer an, das dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Laut Geotechnischem Bericht (IBURO Rostock) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet zu hoch, teilweise liegt dieser derzeit nur 10 cm unter der Geländeoberkante. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraße wird zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über Leitungen in den vorhandenen angrenzenden Graben „Motel“ (Gewässer II. Ordnung) geleitet. Eine entsprechende Erlaubnis zur Gewässereinleitung ist bei der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) sowie beim Betreiber (Wasser- und Bodenverband „Boize-Sude-Schaale“) im Rahmen der Entwässerungs-Erschließungsplanung zu beantragen. Die technische Umsetzung der Regenwasserbeseitigung folgt dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Möller, Grevesmühlen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Oberflächenwasser

Als Zuläufer der Motel kommt den Entwässerungsgräben eine besondere Bedeutung zu. Sie sind vor Schadstoffeintrag und Überbauung zu schützen. Die Baugrenzen sind ca. 7 m von der Böschungskante der Gräben entfernt. Um einen zusätzlichen Biomasseeintrag aus den geplanten Gärten zu vermeiden, sind die Gärten rückwärtig zu den Gräben mit Zäunen ohne Tore abzugrenzen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und des Entwässerungskonzeptes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Basiszenario

Für das Plangebiet bzw. daran angrenzende Bereiche sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung kommt es demnach zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basiszenario

Das Plangebiet wird charakterisiert durch seine Randlage zu den Siedlungsflächen des Stadtgebietes. Die benachbarte kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern, Kleingärten und Gartenanlagen prägt diesen Teil der Stadt. Daran anschließend erstrecken sich flache Niederungsflächen der Motel, die durch Entwässerungsgräben und Grünlandflächen geprägt sind. Die ehemalige Plantage, die zur Umnutzung vorgesehen ist, stellt eine durch Gehölze umgebene, in sich abgeschlossene Brache dar. Im GLRP WM wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes mit mittel bis hoch bewertet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung wird nicht in offener Landschaft errichtet und nicht auf Flächen, die für die Erholungseignung von Bedeutung sind. Durch den hohen Bestockungsgrad mit Gehölzen ist der landschaftsästhetische Wert der Brache höher einzuschätzen, als der des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Die Wahrnehmung eines städtebaulichen Missstandes wird jedoch durch die bruchgefährdeten Pappeln in den Randbereichen und deren - zumindest mittelfristig - zu erwartenden Abgängigkeit zunehmend verstärkt. Des Weiteren wird das Ortsbild sich mit langjährigem Brachliegen weiter verschlechtern.

Aufgrund der Eingrünung bzw. der vorgesehenen Erhaltung von Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietrand wird das Wohngebiet visuell von der offenen Landschaft abgeschirmt, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung und der verhältnismäßig geringen baulichen Erweiterung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden ausführlich im Artenrechtlichen Fachbeitrag beachten. Zu den dargestellten Maßnahmen gab es umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

3.11 Störfälle

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Im Wesentlichen wird eine ehemalige Obstbaumplantage überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Wohngebäude und Zuwegungen zu zusätzlichen Versiegelungen.
- Verlust von Teillebensräumen: Derzeit stellt das Plangebiet einen Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse dar. In den angrenzenden Bereichen werden Ausgleichsflächen vorgesehen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Wittenburg sind insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung und den Verlust einer Brachfläche bzw. ruderalisierten Fläche zu erwarten. Die Kompensation soll durch den Ankauf von Ökopunkten erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Entwurfes in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgearbeitet. In diesem Zusammenhang werden artenschutzfachliche Maßnahmen festgelegt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Wittenburg keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Areal voraussichtlich weiterhin als Brache existieren. Die Ruderalisierung würde weiter zunehmen. Aufgrund des Alters und Zustandes der Pappeln ist mit einem Absterben und ggf. Umfallen zurechnen. Ebenso würde der Anteil der abgängigen Obstgehölze weiter steigen. Auch mit einer zunehmenden Ausbreitung von Neophyten ist auszugehen. Es

konnten bei der letzten Begehung im Frühjahr/Sommer 2022 in den Randbereichen die Ablagerung von Müll festgestellt werden.

Es ist mit einer zunehmend stärkeren Wahrnehmung eines städtebaulichen Missstandes zu rechnen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 15 Abs. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Stadt Wittenburg hat sich mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet mit dem Vermeidungsgebot auseinandergesetzt. Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wittenburg ist weiterhin vorhanden. Dafür soll eine Brache am Siedlungsrand umgenutzt werden. Andere Flächen stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Wall“ erschlossen. In der näheren Umgebung befindet sich weitere Wohnbebauung und Kleingärten. Somit fügt sich das Plangebiet in das Siedlungsgefüge ein. Das neue Wohngebiet sollte Platz für 18 Grundstücke mit je rund 600 m² Größe bieten. Die angrenzende Wohnbebauung ist ähnlich städtebaulich strukturiert.

Für die Stadt Wittenburg steht die Nachnutzung einer Brachfläche bzw. Ruderalfäche und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Vordergrund. Somit strebt die Stadt nach einer optimierten Ausnutzung der Fläche. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird die Versiegelung auf das notwendige und ortsübliche Maß beschränkt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Aus Gründen der Eingriffsminderung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind. Vollversiegelungen innerhalb des Plangebietes werden somit reduziert.

Ebenso werden die baulichen Anlagen in den Hausgärten im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen. Des Weiteren wird eine Integration der bestehenden Gehölze in die Gartengestaltung festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltung des Überganges in die freie Landschaft aus.

Des Weiteren werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z.B. die Beeinträchtigungen in der Bauphase etc. betreffend, festgesetzt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Wittenburg werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3*“ des LUNG erstellt.

Mittlerweile liegt eine Neufassung der benannten Bilanzierungsgrundlage „*Hinweise zur Eingriffsregelung*“ aus dem Jahre 2018 vor. Da sich jedoch die hier betrachtete Planung bereits zu diesem Zeitpunkt im Zulassungsverfahren befand, wird sie nach den Regelungen der alten Fassung aus dem Jahre 1999 zu Ende geführt.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen der Fachbehörden und eine Überarbeitung und Detaillierung der Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichsmaßnahmen:

- Im Westen wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, die ein zuvor vorgesehenes Grundstück ersetzt.
- Flächen, die im Vorentwurf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt wurden, werden der Planstraße A (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugeschrieben.
- Der Geltungsbereich wurde um die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehnen Flächen verkleinert, da ein Ausgleich über den Ankauf von Ökopunkten erfolgen soll. Die konkrete Ökokontomaßnahme wird Bestandteil des Entwurfs.

- Mit dem Entwurf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Daraus folgen artenschutzrechtliche Festsetzungen im Teil B – Text.
- Das im Süden festgesetzte private Abschirmgrün, wird zugunsten von Hausgarten und Wohnbaufläche umgewidmet. Die vorhandenen Sträucher und Gehölze sind gemäß der Festsetzungen in die Gartengestaltung zu integrieren. Bauliche Anlagen, mit der Ausnahme von Spielgeräten, werden in den Hausgartenbereichen ausgeschlossen.
- Außerhalb des Plangebietes werden Flächen für den Habitatverlust von geschützten Arten vorgehalten.
- Mit dem Entwurf werden Ausnahmeanträge zur Fällung von Bäumen vorbereitet.

5.2 Bestandbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Wittenburg. Zur Berücksichtigung von mittelbaren Beeinträchtigungen wurden das Plangebiet sowie Umfeld in einem 200 m-Radius berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben. Als Grundlage für die Erarbeitung der Biotoptypenkartierung dienten Begehungen und Luftbildauswertungen.

Die Festlegung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Fassung 1999). Im Allgemeinen wird ein mittlerer Wert für das Kompensationserfordernis angesetzt. Bei einer davon abweichende Biotausstattung ist die Wahl des Kompensationserfordernisses in der nachfolgenden Biotoptypbeschreibung verbal-argumentativ hinterlegt.



Abb. 14: Biotopkartierung des Plangebietes einschließlich des 200 m-Umfeldes
Biotoptypen- Erläuterung siehe nachfolgende Tabelle
Wirkzonen – 50m und 200m Kennzeichnung durch rote Linie

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wert- stufe	Kompensati- onserfordernis
BFX	2.2.1	Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten	3	5
BWW	2.4.1	Windschutzpflanzung	-	1*
FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	1	1
FGR	4.5.6	Verrohrter Graben	-	0,2
SEL	5.4.2	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen	2	3***
VRL	6.2.2	Schilf-Landröhricht	2	3
GMA	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	2	3**
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	2	3
RHN	10.1.6	Neophyten-Staudenflur	1	1
ACL	12.1.2	Lehm- und Tonacker	1	1
ABG	12.3.3	Brachfläche des Erwerbsgartenbaus	1	1,5
AGS	12.2.4	Streuobstwiese	3	6
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	3
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
PKA	13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	-	0,5
PZC	13.9.5	Campingplatz	-	0,5
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	-	0,5
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	0,2
OVL	14.7.4	Straße	-	0
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	1

Biototypen innerhalb des Plangebietes

2.4.1 Windschutzpflanzungen (BWW)

An den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereichen der Plantage befinden sich Windschutzpflanzungen in Form von ausgewachsenen Hybridpappeln, mit Ausnahme einiger weniger Eichen oder Birken. Ein Anteil von Pappeln ist bereits gestorben bzw. durch ein Unwetter umgebrochen.

* Es handelt sich überwiegend um Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Aus diesem Grund erfolgt eine Bewertung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Landes außerhalb der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung.

4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)

Zwischen der künftigen Erschließungsstraße für das Plangebiet und der ehemaligen Obstplantage fließt ein Graben mit intensiver Instandhaltung, der in östliche Richtung weiterverläuft.

12.3.3 Brachfläche des Erwerbsgartenbaus (ABG)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine ehemalige Obstbaumplantage geprägt. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorentwurf der überwiegende Teil des Plangebietes als Brachfläche des Erwerbsgartenbaus aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt waren auch die Strukturen der ehemaligen Apfelbaumplantage relativ gut ersichtlich. Mittlerweile ist die Ruderalisierung weiter fortgeschritten, so dass das Plangebiet nun die ehemalige Brachfläche des Erwerbsgartenbaus wie folgt aufgenommen wird:

10.1.4 Ruderale Kriechrasen (RHK)

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mittlerweile mit verschiedenen Gräsern, Kräutern (z.B. Landreitgras, Brennessel) und in den südöstlichen Randbereichen teilweise mit Farnen bewachsen. Dies Wuchshöhe im überwiegenden Teil ca. 1,50 m. Alle Arten weisen zumindest auf eine tiefgründige Bodenfeuchte hin.

10.1.6 Neophyten-Staudenflur (RHN)

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes entlang des Grabens haben sich Bereiche mit Japanischem Staudenknöterich ausgebildet. Es konnte eine Vergrößerung der Flächen im Frühjahr/Sommer 2022 festgestellt werden.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Am westlichen Plantagenrand befinden sich einige Gehölze, die eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft bilden. Es dominieren ältere mehrstämmige Holzapfel. Da sich diese Gehölzpflanzung innerhalb des umzäunten Bereiches der ehemaligen Plantage befindet, wird diese als Teil des Siedlungsraumes gewertet.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Abgehend von der Straße „Am Wall“ führt ein unbefestigter Weg zu den Kleingärten und der ehemaligen Obstbaumplantage.

14.7.5 Straße (OVL)

Nordöstlich des Plangebietes ist ein kleiner Teil der Straße „Am Wall“ einbezogen.

Biototypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Gehölzpflanzung, die als Ausgleich für die angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 14) angelegt wurde. Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 14 besteht die Pflanzung aus heimischen Gehölzen (Bäume: Erle, Esche, Berg-Ahorn, Faulbaum, Hain-Buche; Sträucher: Hasel, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn)

4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)

Innerhalb des an das Plangebiet angrenzenden Frischgrünlandes befinden sich zwei Gräben mit extensiver Instandhaltung. Der nördliche Graben, der auch an das zukünftige Wohngebiet angrenzt, war zum Zeitpunkt der Kartierungen (Sommer 2017 und Herbst 2019) wasserführend (niedrige Fließgeschwindigkeit bis stehende).

4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)

Der Graben, der an das östliche Wohngebiet anschließt, wird als Graben mit intensiver Instandhaltung eingestuft. Hier stocken an den Randbereichen nur vereinzelt Gehölze.

4.5.6 Verrohrter Graben (FGR)

Der Zierrasen angrenzend an die Kleingartenanlage führt in einen verrohrten Grabenabschnitt (FGR).

5.4.2 Offene Wasserflächen naturnaher, nährstoffreicher Seen (SEL)

Angrenzend an die Kleingartenanlage befindet sich ein Teich.

***In Bezug auf die nährstoffreichen Gewässer bestehen Diskrepanzen zwischen der Kartieranleitung und der Hinweise zur Eingriffsregelung (1999).

6.2.2 Schilf-Landröhricht (VRL)

In den Uferbereichen des Teiches sind Schilfbestände vorhanden.

10.1.4 Ruderaler Kriechrasen

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ruderalflächen. Teilweise sind Gebüschräume vorhanden.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von artenarmem Frischgrünland (GMA) an. Ebenso setzt sich dieses Grünland südöstlich des Plangebietes weiter fort.

** In der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung aus dem Jahre 1999 ist dieser Biotoptyp nicht enthalten. Er wird hier auf die Bewertung des verwandten Biotoptyps „Sonstiges Feuchtgrünland“ (GFD) mit der Wertstufe 2 übertragen und ein mittleres Kompensationserfordernis von 3 zugeordnet.

12.1.2 Lehm- und Tonacker (ACL)

Im nordwestlichen Anschluss an den Siedlungsbereich befinden sich Ackerflächen mit einer intensiven Nutzung.

12.2.4 Streuobstwiese (AGS)

Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine kurzrasige Fläche mit Obstbäumen.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Nördlich des Wirtschaftsweges, an die Kleingartenanlage angrenzend, wächst ein schmaler Saum artenarmer Zierrasen.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

Sowohl nördlich der ehemaligen Obstplantage als auch nordöstlich befinden sich Kleingärten. Diese sind charakterisiert durch Schuppen, versiegelte Hofflächen und Kleintiergehege, Zierrasenflächen sowie heimischen und nichtheimischen Gehölzen.

13.9.5 Campingplatz (PZC)

Im nordöstlichen Anschluss an die ehemalige Obstplantage befindet sich ein kleinerer Campingplatz.

14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)

Nordöstlich und südöstlich grenzen Einfamilienhausgrundstücke an das Plangebiet an (OER).

14.11.3 Brache der Verkehr- und Industrieanlage (OBV)
Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kläranlage.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung und Funktionsverlust

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen, wie Kleingärten, geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die Fläche der ehemaligen Obstbaumplantage bzw. Ruderalfäche wird vollständig beseitigt. Ausnahme bilden Gehölzstrukturen am südwestlichen Plangebietsrand, die in die geplante Heckenstruktur integriert werden. Die Gehölzstrukturen werden mit der Umsetzung der Planungsziele ergänzt.

Die Betrachtung der Baumfällungen von gesetzlich geschützten Bäumen erfolgt nach den Bestimmungen des Baumschutzkompenstationserlasses M-V.

Tab. 3: Eingriffsberechnung Biotopbeseitigung und Funktionsverlust

Maßnahme	Flächen-verbrauch (A in m ²)	Kompensati-onsfaktor (K)	Korrektur-Freiraum-beeinträchtigungs-grad (KF)	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet				
RHU	11744	3	0,75	26424
RHN	150	1	0,75	113
Verkehrsflächen				
RHU	1597	3	0,75	3593
OVU	2549	0,2	0,75	382
Siedlungshecke				
RHU	328	3	0,75	738
Regenrückhaltebecken				
RHU	730	3	0,75	1643
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF				31138

Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung von 50% für Nebenanlagen ist möglich. Des Weiteren werden ein bisher unversiegelter Feldweg ausgebaut und innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die Versiegelung des Beckens erfolgt über eine Lehmschicht. Dementsprechend wird hierfür eine Teilversiegelung angerechnet.

Tab. 4: Eingriffsberechnung Versiegelung

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
RHK	5285	3	0,5	0,75	2642
RHN	150	1	0,5	0,75	75
Verkehrsflächen					
RHU	1547	3	0,5	0,75	774
OVU	2549	0,2	0,5	0,75	1275
Regenrückhaltebecken					
RHU	730	3	0,2	0,75	146
Gesamteintrag - Versiegelung = A x (K+Z) x KF					4911

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Wertestufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber all die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Wertestufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden in einem Umfeld von 200 m um die ehemalige Obstbaumplantage geschützte Biotope und höherwertige Biotopstrukturen betrachtet. Als Biotoptypen mit der Wertestufung 2 und höher sind die umliegenden Grünlandflächen mit Gräben, ein Kleingewässer einschließlich des Uferbereiches und ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten zu nennen. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an bestehende Wohn- und Kleingartennutzung. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden keine signifikanten zusätzlichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit dieser Biotoptypen gesehen. Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Minimierung

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden Flächen definiert, die durch eine zusätzliche Bebauung in ihrer Funktion für den Naturhaushalt vollständig verloren gehen. Diese Flächen werden durch die Festlegung von Grundflächenzahlen begrenzt.

Auch wenn die Anlage von Hausgärten bzw. der Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet nicht den gleichen Biotopwert erreicht wie der mittlerweile vorhandene ruderale Aufwuchs, so tragen Hausgärten dennoch zu einer naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Aufwertung bei. Wenngleich nicht eine positive Bilanz gegenüber der bestehenden Biotopauswertung zu erzielen ist, tragen die grünordnerischen Festset-

zungen dennoch zu einer Minderung des Eingriffes bei. Zudem wird bei der Minimierung nur ein geringer Minimierungsfaktor von 0,5 angewandt, der der Ausprägung eines Zierrasens entspricht.

Es wird von einer durchschnittlichen Gartenausprägung von Zierrasen, Stauden- und Gehölzarealen ausgegangen. Die Gartenareale werden gemäß der üblichen Praxis der alten „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) als Minimierung angerechnet.

Es sei des Weiteren darauf hingewiesen, dass sogenannte Schottergärten als Teilverseiegelung gelten und im Rahmen der GRZ zu berücksichtigen sind.

Innerhalb der geplanten Gartenflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes je Grundstück ein Baum (Obst- oder Laubgehölz) zu pflanzen.

Ebenso trägt die Baumpflanzung (Siedlungsgrün) angrenzend an den Wendehammer zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Tab. 5: Eingriffsberechnung Minimierung

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierungsfaktor (M)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet				
Ziergärten	6459	0,5	0,75	2422
Abschirmgrün				
Siedlungsgrün	100	0,6	0,75	45
Minimierung= A x M x KF				2467

Darstellung des Gesamteingriffes

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	31 138
Versiegelung	4 911
Wirkzonen	-
Minimierung	2 467
Multifunktionaler Gesamteingriff	33 582 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 27, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen.

Die Stadt Wittenburg hat sich mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auseinandergesetzt. Auf die im Vorentwurf dargestellten Ausgleichsflächen wird nun mit dem Entwurf verzichtet. Somit entfällt auch die detaillierte Kartierung dieser Flächen. Grund hierfür ist u.a. die Stellungnahme zur Eingriffsregelung von der unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund der Aktualisierung der Biotopkartierung wurde nun die

Darstellung der Biotope für die öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten. Hierzu soll das Ökokonto Naturwald „Vier am Elbhäng“ von der Landesforst genutzt werden. Vor Satzungsbeschluss wird der unteren Naturschutzbehörde eine Reservierung eines entsprechenden Ökokontos vorlegt.

5.5 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Es werden weitere allgemeine grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen handelt es sich um Festsetzungen um Beeinträchtigungen während der Bauphase zu vermeiden oder zu mindern. Zum anderen soll ein gewisser Standard der Garten- und Grünflächengestaltung Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren. Hier findet der Erhalt von bestehenden Gehölzen sowie Maßnahmen zum Insektschutz Berücksichtigung.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Die bestehenden Gehölze an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind mit Ausnahme der Pappeln zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Während der Bauphase sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sogenannte Schottergärten als Teil der Versiegelung zu betrachten sind und somit bei der Berechnung der Ausschöpfung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Aufmerksamkeit bedarf die Abhandlung des speziellen Artenschutzes. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien vorgesehen. Hierzu fanden intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Es wurden artenschutzfachliche Karterierungen durchgeführt.

Insbesondere zu den Ausgleichsflächen für die benannten Arten gab es Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wie auch mit der Stadt Wittenburg. Hierbei spielte die Forderung der uNB nach Flächen innerhalb des Stadtgebietes mit spezifischen Anforderungen an die Biotoptausstattung und die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Wittenburg eine entscheidende Rolle. Es wurden auch von Seiten des Investors weitere potentielle Flächen im Privateigentum geprüft. Hier hat sich jedoch die Biotoptausstattung als nicht geeignet herausgestellt.

Diese Abstimmungen zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen und damit verbundenen Ausgleichsflächen war zeitintensiv, so dass sich nach aktuellen Erkenntnissen die Biotoptypen in Richtung Ruderalfäche gegenüber einer Brachfläche des Erwerbgartenbaus verschoben haben.

Besonderer Beachtung bedarf auch die Fällung der Bäume innerhalb des Plangebietes. Hierzu gab es ebenfalls Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Diese bezogen sich um die Notwendigkeit einer Ausgleichspflicht für Bäume mit nicht wiederherstellbarer Verkehrssicherheit und geringer Lebenserwartung.

Andernfalls traten keine hervorzuhebenden Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzliche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft. Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes bedürfen insbesondere Maßnahmen des speziellen Artenschutzes einer weiteren Umweltüberwachung.

Die Ersatzquartiere für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel ist eine regelmäßige und dauerhafte Pflege- und Besatzkontrolle durchzuführen.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompen-sation sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwachserfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten es bei der Durchführung der oben genannten Maßnahmen zur Umweltüberwa-chung unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, sind weitere Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Ein-griffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 27 „Biermanns Plantage“ der Stadt Wittenburg wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhäusern. Hierbei geht es um die städtebauliche Ordnung einer brachliegenden Fläche am Stadtrand und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb des Stadtgebietes.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 1,85 ha und befindet sich am süd-westlichen Stadtrand von Wittenburg. Es umfasst im Wesentlichen eine ehemalige Obstplantage. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wittenburg erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes bzw. im direkten Anschluss an den Siedlungsraum sowie der Nähe zur Autobahn sind in den übergeordneten naturschutzrechtliche Fachplanungen kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische naturschutzfachlichen Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten mit internationaler und nationaler Bedeutung. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 1 000 m. Aufgrund dieses Abstandes zum Plangebiet und den umgebenden anthropogenen Vorbefestigungen werden hier keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete gesehen.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die in einem 200 m-Umfeld vorhandenen geschützten Biotope betrachtet und bewertet. Neben dem im Geoportal M-V dargestellten Kleingewässer nördlich der in das Plangebiet einbezogenen Erschließungsstraße wurden keine weiteren geschützten Biotopstrukturen auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und Geländebegehungen aufgenommen. Aus Sicht der Stadt liegen aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und Entfernung zur geplanten Wohnbebauung keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops vor, die eines Ausnahmeantrages bedürfen.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung und Biotopverlust, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht werden. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Mittlerweile existiert eine Neufassung der Hinweise zur Eingriffsregelung aus dem Jahre 2018 für. Die Stadt Wittenburg führt das Planverfahren nach der alten Regelung zu Ende.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Im Wesentlichen erfolgt die Überplanung einer ehemaligen Obstbaumplantage. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Pflanzgebote, wie die Heckenpflanzung am westlichen Plangebietsrand, fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Mit dem Entwurf erfolgte eine Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die im Vorentwurf vorgesehenen Ausgleichsflächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgt der Ausgleich nun über den Ankauf von Ökopunkten.

Mit der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Gutachterbüro Umwelt & Planung Bürogemeinschaft mit Sitz in Heiligenhagen, 26.08.2021 erstellt. Dabei wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien kartiert. Hauptgegenstand der Artenschutzuntersuchung ist die Abprüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei geht es zusammengefasst um die Tatbestände der Tötung von Individuen, der Störung der lokalen Population und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für alle vier der genannten Artengruppen erfolgten Nachweise. Unter Beachtung der im AFB benannten Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 zu verhindern und die Umsetzung der Planungsziele möglich.

Aufgrund von aktuellen Begehungen im Frühjahr/Sommer 2022 ist nun keine Habitat-eignung für die Artengruppen Amphibien und Reptilien gegeben. Dementsprechend wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen angepasst.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe durch die Wahl einer ehemalig anthropogen genutzten Fläche verringert werden. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Siedlungsbiotope wie Kleingärten oder Wohnbebauung.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

Stadt Wittenburg, den
.....
Der Bürgermeister