

Übersichtsplan

Begründung
zum
Bebauungsplans Nr. 4
der Gemeinde Gelbensande
Landkreis Rostock
„Gut Willershagen“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 13.09.2012


Köppen
Bürgermeister

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PLANUNGSANLASS | 3 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge | 3 |
| 1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.3 | Verfahrensablauf | 5 |
| 2 | PLANUNGSGRUNDLAGEN | 6 |
| 2.1 | Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen | 6 |
| 2.2 | Angaben zum Bestand | 8 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 3 | PLANUNGSINHALTE | 8 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 3.4 | Verkehrerschließung | 13 |
| 3.5 | Technische Infrastruktur | 13 |
| 3.5.1 | Wasserversorgung /Löschwasserbereitstellung | 13 |
| 3.5.2 | Abwasserableitung | 13 |
| 3.5.3 | Elektroenergieversorgung | 13 |
| 3.5.4 | Erdgasversorgung | 13 |
| 3.5.5 | Anlagen der Telekommunikation | 14 |
| 3.5.6 | Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft | 14 |
| 3.6 | Grünordnung | 14 |
| 3.7 | Übernahme von Rechtsvorschriften | 15 |
| 3.7.1 | Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung | 15 |
| 4 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 15 |
| 4.1 | Umweltbericht | 15 |
| 4.1.1 | Vorbemerkungen | 15 |
| 4.1.2 | Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben | 16 |
| 4.1.3 | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen | 16 |
| 4.1.4 | Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang | 18 |
| 4.1.5 | Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen | 18 |
| 4.1.6 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 28 |
| 4.1.7 | Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle: Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) | 28 |
| 4.1.8 | Monitoring | 29 |
| 4.2 | Variantenprüfung | 30 |
| 4.3 | Hinweise, Grundlagen und Methodik | 30 |
| 4.3.1 | Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen | 30 |
| 4.3.2 | Informations- und Datengrundlagen | 30 |
| 4.3.3 | Bewertungsmethodik | 30 |
| 4.4 | Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen | 31 |
| 5 | ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG | 34 |
| 6 | DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE | 40 |

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wird den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf die Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen.

Nach dem ursprünglichen Plankonzept sollten im Bereich der ehemaligen Stallanlage, südlich des Wallbachs in Willershagen, ca. 30 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Ein bereits genehmigter Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Wallbach“ lag vor. Das Plangebiet sollte als unmittelbare Baulandreserve für die nächsten Jahre dienen. Zwischenzeitlich ist die ehemalige Stallanlage abgerissen worden. Am 08.07.2007 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan aufgehoben worden. Zum Einen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der ursprünglichen Größenordnung nicht mehr gegeben, zum Anderen konnte kein Erschließungsträger für die Herstellung der Erschließungsanlagen gefunden werden. Zwischenzeitlich hat sich das Gelände der ehemaligen Stallanlage durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung naturnah entwickelt. Eine erneute Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt.

In ca. 1.300 m Entfernung vom Gelände der ehemaligen Stallanlage, am östlichen Ende der Ortslage Willershagen, befindet sich das ehemalige Gut Willershagen. Es handelt sich hierbei um die Siedlungsstrukturen der ehemaligen Gutsanlage, die trotz großer Baulücken noch in Ansätzen erkennbar sind.

Die ehemalige Gutsanlage hat besondere Bedeutung für die Gemeinde, da sie die älteste Besiedelung des Ortes darstellt. Bereits um 1250 wurde die Ortschaft Willershagen von Siedlern aus Westphalen und Holland auf der neuen Scholle als Hagendorf gegründet. Grundherr war die Stadt Rostock.

Der Gutshof in seiner späteren Ausprägung bestand aus dem Herrenhaus, dem Pferdestall, der Kutschwagenremise mit dem Stall für Kutschpferde und Kutscherwohnung, dem Kornspeicher mit Schmiede und dem Stall. Das Herrenhaus und die nach Osten angrenzende kleine Parkanlage dienten dem Privatleben der Pächterfamilie. Von dem Gebäude existieren leider keine bildlichen Darstellungen, aber Zeitzeugen berichten, dass das Herrenhaus vergleichbar war mit dem Herrenhaus in Cordshagen, welches heute noch existiert.

Zum Gut gehörten dann noch die Gutsarbeiterwohnungen und die Schnitterkaserne. Komplettiert wurde das Gut mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen, der wirtschaftlichen Grundlage des Betriebes.

Das Herrenhaus (Flurstücke 94, 96 und 97) ist um 1960 abgebrannt und wurde später abgerissen. Am 12.03.1961 brannten auch der ehemalige Stall (Flurstück 85) sowie das gegenüberliegende Doppelhaus (Flurstücke 57 und 58) ab. Von dem ursprünglichen Stall sind heute noch die Außenmauern erhalten, das Doppelhaus wurde nicht wieder aufgebaut.

Heute besteht die Anlage aus 5 Wohngebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen sowie dem bewohnten Anbau an dem ehemaligen Stall. Ca. 300 m in nordwestlicher Richtung befinden sich weitere Wohngebäude, von denen die nächstgelegenen als ehemalige Gutsarbeiterunterkünfte, ebenfalls der alten Gutsanlage zuzurechnen sind.

Die vorhandene Wohnbebauung hat sich mittlerweile so verfestigt, dass sie nicht mehr vernachlässigbar ist. Die Grundstücke sind teilweise mit den das Wohnen ergänzenden Nebenanlagen, Garagen und Carports versehen. Tendenzen zur Aufgabe der Wohnnutzung sind nicht erkennbar. Die Eurawasser Nord GmbH betreibt in dem Gebiet ein Wasserversorgungsnetz des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes.

Der Bereich ist sowohl telekommunikationsseitig als auch stromversorgungstechnisch erschlossen. In jüngerer Vergangenheit ist eine Straßenbeleuchtung neu installiert worden. Der Zufahrtsweg ist im Rahmen des ländlichen Wegebaus hergerichtet worden.

Verschiedene Baubegehren, die auf die Umnutzung bestehender Gebäude, die Erweiterung von Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der vorhandenen Baulücken zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung klarer planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen. Die Gemeinde hat sich daher für eine maßvolle Erweiterung des baulichen Bestandes durch Lückenschließung und Abrundung in Anlehnung an die ehemalige Baustruktur des Gutes Willershagen entschlossen. Dabei wird nur der östliche Abschnitt des ehemaligen Gutes betrachtet. Die durch eine größere Baulücke getrennten Wohngebäude auf der Westseite des Gebietes, sind nicht Bestandteil der Planung. Zum Einen soll eine zu große Ausuferung des Plangebietes vermieden werden, zum Anderen könnten Immissionskonflikte mit dem anliegenden Gewerbebetrieb nicht ausgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Realisierung der vorliegenden Planung ist die Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle. Hierzu erfolgte im Parallelverfahren eine 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans. Dabei wurden die Bauflächen im Bereich der ehemaligen Stallanlage (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 2), südlich des Wallbachs in Willershagen, sowie im Bereich des Heizhauses in Gelbensande reduziert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst die vorhandenen und derzeitig genutzten Wohngebäude. Darüber hinaus wurden Flächen einbezogen, auf denen durch Neubebauung der bauliche Bestand komplettiert werden könnte. Weitere Flächen wurden einbezogen, um den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft realisieren zu können.

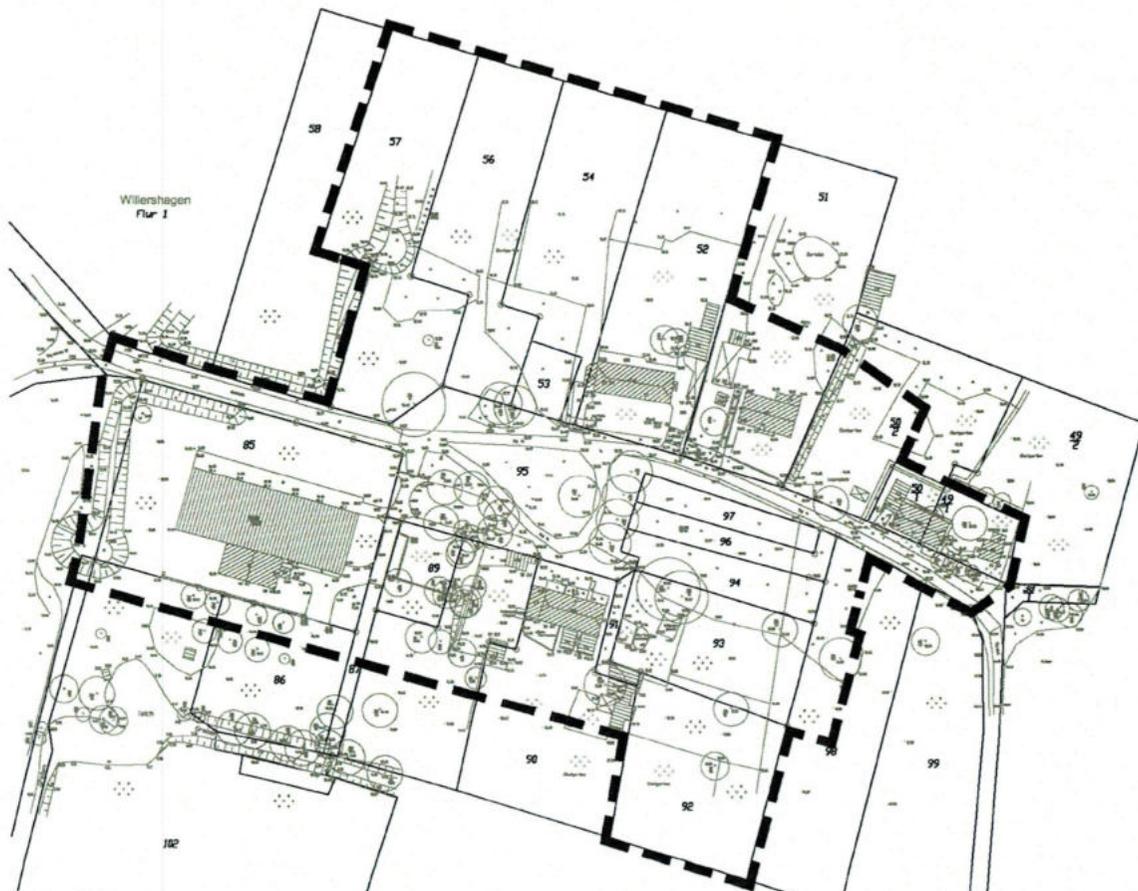
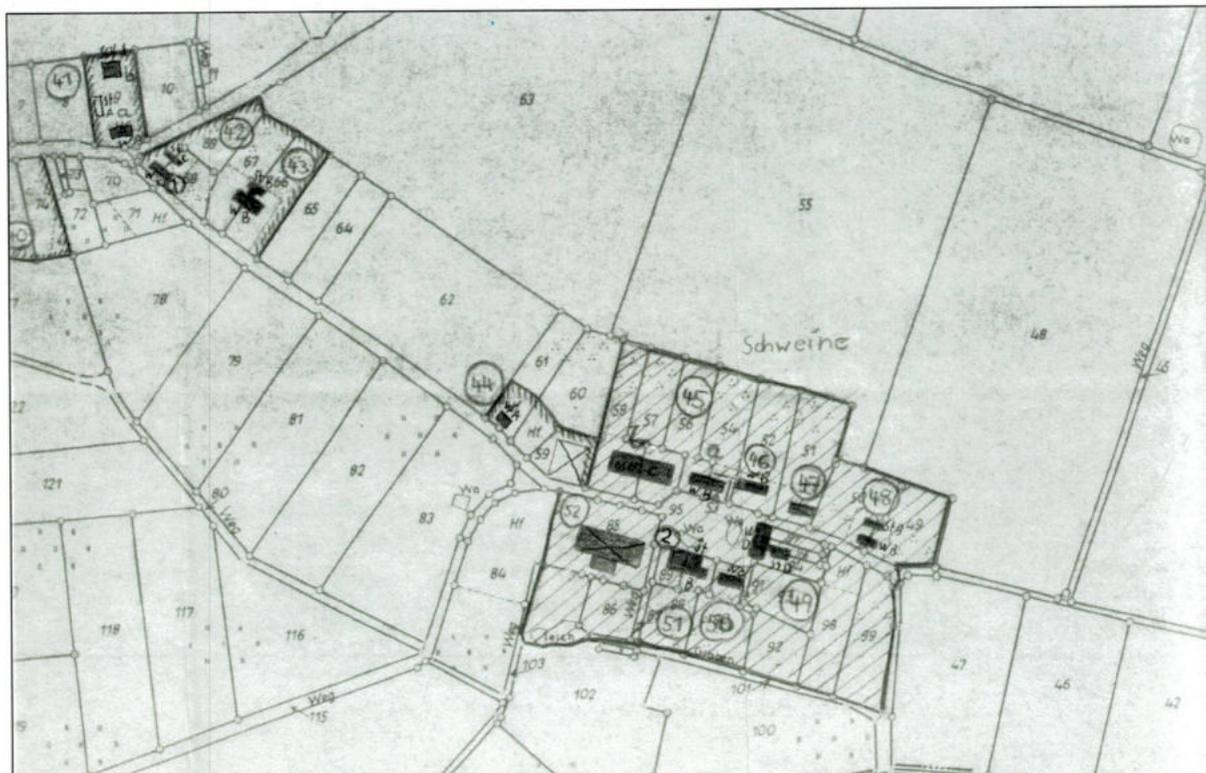


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Die nachfolgende Karte zeigt den Bestand von 1956.



1.3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2010 beschlossen, für den Bereich des ehemaligen Gutes in Willershagen einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 17.03.2011 bis zum 18.04.2011 zur Einsichtnahme bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 02.03.2011 bis zum 17.03.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 01.03.2011 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden. Die wesentlichsten Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung sind im Abschnitt 5 der Begründung dargelegt.

Am 09.06.2011 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgt in der Zeit vom 15.09.2011 bis zum 17.10.2011 im Amt Rostocker Heide. Parallel mit der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Am 13.09.2012 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 gefasst worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Stadt-Umland-Räume

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Gelbensande innerhalb des landesinternen Stadt-Umland-Raumes Rostock.

Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.1.2(2)).

Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. (Z 3.1.2(3)).

Ziel des Kooperations- und Abstimmungsgebotes ist es, den Gesamttraum, sowohl in der Kernstadt als auch in den Umlandgemeinden, so zu entwickeln, dass eine dynamische Wirtschaftsentwicklung, gesunde Wohnverhältnisse und vielfältige Infrastrukturangebote eine hohe Lebensqualität der Bewohner sichern.

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Stadt-Umland-Raum

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock liegt die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum Rostock.

Außerhalb des Oberzentrums Rostock ist im Stadt-Umland-Raum eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmungen zulässig (Z 3.1.2(3)).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 mögliche Schaffung von ca. sechs Baugrundstücken im Kleinsiedlungsgebiet kann dem kommunalen Eigenbedarf zugerechnet werden. Die Nachfrage erfolgt derzeit ausschließlich aus der Gemeinde.

Tourismusentwicklungsraum

Nach der Grundkarte der räumlichen Ordnung liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum. In den als Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (G 3.1.3 (1)).

Die Tourismusfunktion des Raumes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht beeinträchtigt. Die hinzukommende Neubebauung umfasst nur wenige Grundstücke und hält sich an den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen. Gleichzeitig wird die Voraussetzung zur Beseitigung des bestehenden ruinösen Stalls geschaffen und damit das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Flächennutzungsplan

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 als Wohnbauflächen (W 12) dargestellt worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt worden. Mit Bescheid vom 19.07.2012 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom Landkreis Rostock genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich wirksam geworden. Damit ist der B-Plan Nr. 4 nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und insofern von der Genehmigung freigestellt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

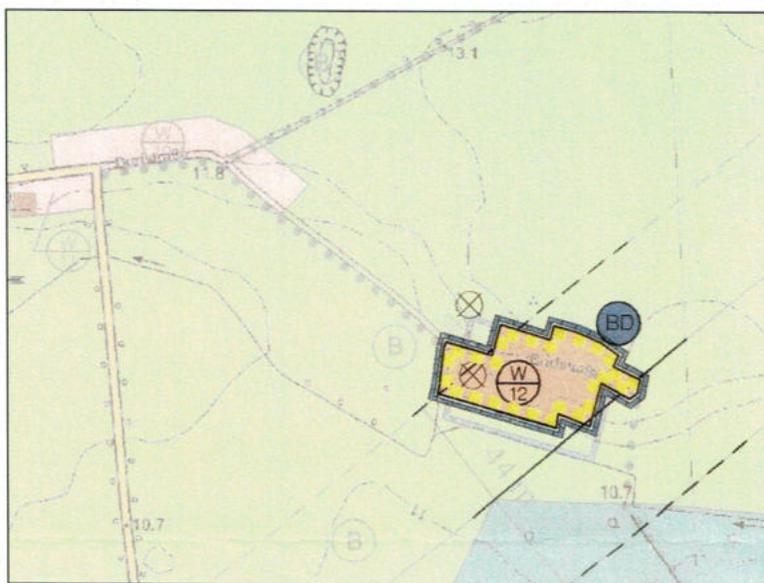


Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist mit fünf Wohngebäuden in bis zu 2-geschossiger Bauweise und einem ehemaligen Stall bebaut. Von dem Stall sind nur noch die Außenmauern erhalten geblieben. Er wird derzeit von einem Metall- und Holzgestalter genutzt.

Im östlichen Teilbereich sind noch die Reste des ehemals zum Herrenhaus gehörenden Parks erkennbar.

Im öffentlichen Bereich befindet sich ein mit Bäumen umstandener Teich. Zukünftig wird eine private Nutzung als Grünfläche „Kleingewässer“ angestrebt. Eine öffentliche Zugänglichkeit des Kleingewässers ist nicht erforderlich und auch nicht zweckmäßig.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (K 20) erfolgt durch einen ländlichen, zum Teil gepflasterten Weg. Die Eurawasser Nord GmbH betreibt in dem Gebiet ein Wasserversorgungsnetz des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes. Das Gebiet ist sowohl telekommunikationsseitig als auch stromversorgungstechnisch erschlossen. In jüngerer Vergangenheit ist eine Straßenbeleuchtung neu installiert worden.

Westlich des Plangebietes befindet sich das gewerblich genutzte Grundstück eines Transport- und Fuhrunternehmens.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Flur 1 Gemarkung Willershagen umfasst Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Gelbensande sowie der Hansestadt Rostock befinden. Außerdem sind Privatgrundstücke von der Planung betroffen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt worden.

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Typisch für das Kleinsiedlungsgebiet ist das Wohnen in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartenbaunutzung und oftmals einer Kleintierhaltung.

Kleinsiedlungsgebiete sind hervorgegangen aus einem städtebaulichen Ordnungsbegriff der 1930er Jahre. Sie boten ursprünglich insb. den Bevölkerungskreisen mit geringem Einkommen die Möglichkeit, durch eigenen Besitz von Haus mit Gartenbaunutzung die Verbundenheit mit natürlicher Lebensweise zu vermitteln und zugleich durch Bodenständigkeit in Notzeiten eine Krisenfestigkeit zu erreichen.

Die heutigen Kleinsiedlungsgebiete spiegeln den allgemein gestiegenen Wohlstand und den Wandel zur modernen Gesellschaft wider. Anstelle des früher zum Begriff der Kleinsiedlung notwendigerweise zugehörigen Wirtschaftsgebäudes zur Kleintierhaltung ist vielfach die Garage oder der Carport zum Einstellen des oder der Pkw getreten.

Infolge des großen Angebots an preisgünstigen Nahrungsmitteln lohnt sich heute die eigene Kleintierhaltung zur Ergänzung des Einkommens durch Selbstversorgung (Schlachtvieh, Eier und Milchversorgung) häufig nicht mehr; sie dient meist nur noch der Hobbytierhaltung. Die Wohngebäude sind vielfach den neuzeitlichen Bauformen angepasst worden.

Aus diesem Grunde hat sich das Kleinsiedlungsgebiet seinem Charakter nach dem allgemeinen Wohngebiet stark angenähert, soweit die Wohngebäude als Eigenheime in - bis zu - zweigeschossiger offener Bauweise errichtet werden.

Auch im Hinblick auf die Störanfälligkeit ist das Kleinsiedlungsgebiet dem allgemeinen Wohngebiet weitgehend angenähert. Das WS-Gebiet kann durch die Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung Störungen u. Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Wer sich in einem WS-Gebiet ansiedelt, muss gewisse Auswirkungen der Tierhaltung als gebiets-typisch hinnehmen. So werden Hundegebell und die typische Lautgebung des Federviehs i.A. tagsüber nicht zu beanstanden sein, es sei denn, dass etwa durch Betreiben einer Hundezucht das übliche Maß überschritten wird.

Das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet entspricht eher dem gewünschten städtebaulichen Ziel als andere Baugebiete z.B. allgemeine Wohngebiete. Durch die geringe Versiegelungsrate (GRZ 0,2) ist eine aufgelockerte Bebauung und eine geringe Einwohnerdichte gewährleistet. Die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum ermöglicht das Halten von Nutztieren als Nebenerwerb oder die Hobbytierhaltung. Die zur Verfügung stehenden Flächen lassen die Anlage von Nutzgärten zu.

Für die Fläche des ehemaligen und nur noch zum Teil erhaltenen Stalls im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht seit langem ein Nutzungsinteresse für eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

Nach § 2 BauNVO im Zusammenhang mit den Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan sind im Kleinsiedlungsgebiet zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und nicht störenden Gewerbebetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

regelmäßig zulässige Anlagen im WS:

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten.

Der Begriff der Kleinsiedlung ist den Förderbestimmungen nach dem Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (II.WoBauG) entnommen. Eine Kleinsiedlung ist danach „eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten.“

Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.“

Die Kleinsiedlung braucht nur - als Sollvorschrift- einen Wirtschaftsteil zu haben. Hiermit ist eine vernünftige Anpassung an die gewandelten Lebensgewohnheiten erfolgt, die die Nutztierhaltung nicht mehr als „fühlbare“ Ergänzung der Versorgung im Sinne der Einkommensverbesserung betrachten. An die Stelle der Nutztierhaltung (Hühner, Ziegen, Schafe, Schweine, Kaninchen) ist vielfach die Haltung von Kleintieren aus Liebhaberei und als Freizeitbeschäftigung getreten. Rassegeflügelzucht (etwa Hühner oder Tauben), Brieftauben, Kaninchenzucht oder auch die Haltung und Abrichtung von Hunden, haben die Nutztierhaltung oftmals verdrängt. Auch die „angemessene Landzulage“ verlangt keine Größe, die eine Siedlerstelle deutlich von anderen Wohngrundstücken, etwa Familienheimen, unterscheiden würde. Die Kleinsiedlung im hergebrachten Sinne unterscheidet sich vom Eigenheim (Familienheim) durch eine i.d.R. größere Landzulage u. evtl. einen Wirtschaftsteil mit Ställen zur Kleintierhaltung sowie Bodenräumen zur Obstlagerung.

Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sind städtebaurechtlich ebenfalls als Kleinsiedlungen anzusehen. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.

landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Außerhalb einer Legaldefinition im Baurecht ist davon auszugehen, dass eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle eine Siedlerstelle ist, die hinsichtlich der Landzulage zwischen einer Kleinsiedlung und einem landwirtschaftlichen Betrieb i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht und im Übrigen die Merkmale einer Kleinsiedlung trägt.

Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben, und deren Tätigkeit über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgeht. Hinsichtlich der erforderlichen Betriebsfläche werden Gartenbaubetriebe der Größenordnung nach i.A. eher Kleinsiedlungen und Nebenerwerbsstellen entsprechen.

die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben

Mit dem Begriff „der Versorgung des Gebietes dienend“ wird die Zulässigkeit der genannten Anlagen eingeschränkt. Das „Dienen“ bedeutet, dass die genannten Nutzungsformen objektiv geeignet sein müssen, die allgemeinen Lebensbedürfnisse des in dem Gebiet wohnenden Personenkreises zu befriedigen. Sie müssen nicht für das Baugebiet notwendig sein.

Das Merkmal des „Dienens“ setzt lediglich voraus, dass z.B. das Ladengeschäft nach seiner Lage u. objektiven Beschaffenheit geeignet ist, in nicht unerheblichem Umfang von den Bewohnern des Gebietes aufgesucht zu werden. Ausschlaggebend ist, dass die Betriebsform mit der Zweckbestimmung des WS-Gebietes in enger Beziehung steht.

Läden sind begrifflich Räume, die nach herkömmlichen Sprachverständnis eine Beschränkung der Grundfläche aufweisen und in denen i.A. ein auf bestimmte Warengattungen (beispielsweise Lebensmittel, Tabakwaren) beschränktes Warensortiment oder Dienstleistungen (Friseur) angeboten werden.

Die Läden sind im Regelfall von einer privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche aus zu betreten. Dem Begriff „Laden“ können auch die ladenmäßig betriebenen Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe zugerechnet werden.

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben, Eisdielen, Weinstuben und Bierlokale.

Der Begriff des Handwerksbetriebes ist aus der Handwerksordnung übernommen. Ein Handwerksbetrieb ist danach ein Gewerbebetrieb, wenn er handwerksmäßig betrieben wird und vollständig oder in wesentlichen Tätigkeiten ein Gewerbe umfasst. Die Zulässigkeit ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Handwerksbetriebe der Versorgung des Gebietes dienen. Handwerksbetriebe sind außerdem nur zulässig, wenn sie nicht stören. Ein Handwerksbetrieb stört nicht, wenn er insbes. keine Nachteile durch Immissionen für seine Umgebung verursacht.

Zu den der Versorgung dienenden und nicht störenden Handwerksbetrieben zählen u.a. Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider und Schuster.

Als störende Handwerksbetriebe sind i.a. unzulässig Tischlereien, Schlossereien, Maschinen- u. Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten sowie Betriebe, bei denen das Be- und Entladen der Materialien typischerweise mit Lärm, Staub oder Gerüchen verbunden ist.

Anlagen als Ausnahme:

sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

Bei den sonstigen Wohngebäuden handelt es sich nicht um Wohngebäude als Teil einer Kleinsiedlung oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle und auch nicht um „Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten“. In der Regel handelt es sich um Ein- u. Zweifamilienhäuser, von denen ggf. eine Wohnung vermietet wird. In dieser Weise passen sie sich in ein Kleinsiedlungsgebiet ein. Auch sonstige Wohngebäude sind nur in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Kleinsiedlungsgebieten sind Gemeinbedarfseinrichtungen, denn um solche handelt es sich hierbei, nur ausnahmsweise zulässig, um eine Nutzungsentfremdung der Grundstücke zu vermeiden.

Kleinsiedlungsgebiete haben eine wesentlich geringere Einwohnerdichte als andere Baugebiete, so dass schon aus diesem Grunde der Standort in WS-Gebieten verfehlt sein kann. Durch die ausnahmsweise Zulassung ist dennoch die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall Gemeinbedarfsanlagen, jeweils nach den örtlichen Gegebenheiten, zu berücksichtigen.

im WS-Gebiet unzulässige Anlagen

Tankstellen

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet völlig ungeeignet. Tankstellen würden sich nicht in den Baugebietscharakter einfügen.

Allein der mit dem Betrieb einer Tankstelle verbundene Fahrzeugverkehr auf der einzig vorhandenen Stichstraße, würde erhebliche Störungen des Umfeldes hervorrufen. Der Standort selbst, abseits von vielbefahrenen Straßen, wäre für eine Tankstelle nicht geeignet. Auch die naturräumliche Lage im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“ spricht gegen die Zulässigkeit von Tankstellen.

nicht störende Gewerbebetriebe

Zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen alle (sonstigen), d.h. nicht der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Handwerksbetriebe, soweit sie als „nicht störend“ eingestuft werden können - unabhängig von der Frage, ob sie dem WS-Gebiet dienen oder nicht.

Die nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen worden, weil die wenigen, im Plangebiet überhaupt bebaubaren Grundstücke, hauptsächlich für die Errichtung von Kleinsiedlungen genutzt werden sollen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in Kleinsiedlungsgebieten eine GRZ von 0,2 nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan ist für das Kleinsiedlungsgebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt worden. Damit wird das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß ausgeschöpft.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sollen keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sollen für das Kleinsiedlungsgebiet ein- bis zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Damit wird der bereits bestehenden Bebauung in der Geschossigkeit entsprochen.

Auch im Bereich der Baugebiete mit einem zulässigen Vollgeschoss kann das Dachgeschoss nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn hierbei kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Firsthöhe wird einheitlich mit 9 m im Bebauungsplan festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Kleinsiedlungsgebieten sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Auf die Zulässigkeit von Hausgruppen wird verzichtet, da sie für die aufgelockerte dörfliche Bebauung der Umgebung nicht angemessen wäre.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt so, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die ehemalige Struktur einfügen. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet hat eine für den ländlichen Raum übliche Erschließung. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (K 20) erfolgt durch einen ländlichen, zum Teil gepflasterten Weg. Der Weg ist einspurig befahrbar. Entlang der Zufahrtsstraße gibt es mehrere Ausweichstellen (Grundstückszufahrten, Wegegabelung) für den Begegnungsfall. Ein kompletter Ausbau auf eine Breite von z.B. 4,75 m für den Begegnungsfall zweier Pkw auf einer Strecke von mehreren hundert Metern ist für den geringen Bebauungsumfang und den zu erwartenden geringen Kfz-Verkehr unangemessen. Die Breite des öffentlichen Wegegrundstücks beträgt ca. 6,0 m. Damit ist auch eine spätere Verbreiterung möglich, sollte sich die entsprechende Notwendigkeit hierfür herausstellen.

Die unmittelbare Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Gehwege.

Die nach § 48 LBauO M-V notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung /Löschwasserbereitstellung

Die Ortslage Willershagen ist an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes, welches durch die Eurawasser Nord GmbH betrieben wird, angeschlossen. Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ abgesichert werden. Zu beachten ist, dass die Leitung zum Teil auf privaten Grundstücksflächen liegt.

Bei der Bebauung des Flurstücks 50/2 ist eine bedarfsgerechte Netzerweiterung erforderlich. Vor dem Flurstück liegt lediglich eine Hausanschlussleitung DN 25 St. die für die Versorgung nicht herangezogen werden kann.

Für die Löschwasserbereitstellung befindet sich vor dem Gebäude Dorfstraße 34 ein Hydrant mit einer Leistung von 24 m³/h an der Trinkwasserleitung DN 100.

Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr wird die benötigte Restmenge durch Tanklöschfahrzeuge im Pendelverkehr abgesichert. Die nächstgelegene Entnahmestelle befindet sich in Willershagen, ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

3.5.2 Abwasserableitung

Die Ortslage Willershagen ist nicht an das zentrale Entwässerungsnetz der Gemeinde Gelbensande angebunden und bleibt nach dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes „Körkwitz“ dezentral. Demzufolge sind alle Grundstücke mittels Kleinkläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) zu erschließen.

3.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Im Satzungsgebiet befinden sich bereits Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG.

3.5.4 Erdgasversorgung

Ein zentrales Gasnetz ist in Willershagen nicht vorhanden.

3.5.5 Anlagen der Telekommunikation

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom GmbH.

3.5.6 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Gelbensande ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Rostock angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Altkreises Bad Doberan und der dazu erlassenen Gebührensatzung. Danach besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Grundstücke, die nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, weil eine entsprechende Wendeanlage fehlt. Dies betrifft drei Grundstücke an der festgesetzten Mischverkehrsfläche.

Die Entfernung zwischen dem am entferntesten gelegenen Grundstück und dem Verkehrsraum des Entsorgungsfahrzeugs beträgt ca. 65 m. Es handelt sich hierbei zugleich um ein Bestandsgebäude. Die Entfernung des nächstgelegenen Grundstücks für eine mögliche Neubebauung beträgt ca. 40 m.

Die Eigentümer von entfernt liegenden Grundstücken, die von Entsorgungsfahrzeugen nicht erreicht werden können, müssen ihre Abfallbehälter selbstständig in den Bereich transportieren, der von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Dort ist ausreichend Fläche vorhanden, die zur vorübergehenden Aufstellung von Abfallbehältern genutzt werden kann.

Die bestehende Abfallsatzung für den Altkreis Bad Doberan lässt diese Verfahrensweise zu (§ 7 Abs. 5 Abfallsatzung).

Die von den betroffenen Grundstücksnutzern zurückzulegenden Entfernungen zwischen Grundstück und Straße betragen zwischen 40 m und 65 m und sind damit zumutbar. Ein Ausbau des Straßenabschnitts für Entsorgungsfahrzeuge und die Errichtung einer Wendeanlage wäre für die geringe Nutzungsintensität unverhältnismäßig.

3.6 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden Art und Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt, um naturschutzfachlich sinnvolle Entwicklungen zu initiieren. Hierzu wird zunächst eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen. Auf dieser Grundlage werden die Eingriffe, die durch Festsetzungen des B-Planes vorbereitet werden, ermittelt und bewertet. Anschließend wird ein grünplanerisches Konzept entwickelt, in dem Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden.

Im östlichen Teilbereich (WS 1) wird in eine Gehölzfläche eingegriffen. Es handelt sich hierbei um Teile des Parks des ehemaligen Herrenhauses bzw. den Standort des ehemaligen Herrenhauses selbst. Die hier vorgesehene Bebauung dient als Platzbegrenzung und ist daher städtebaulich erwünscht.

Die Gehölzfläche ist in einem relativ schlechten Erhaltungszustand. Trotz zukünftiger Bebauung könnte der östliche Teil der Fläche erhalten und als Ausgleich von Eingriffen aufgewertet werden. Die südlich gelegenen Flächen (Teile des Flurstücks 93) könnten einbezogen und so eine größere Ausgleichsfläche geschaffen werden. Die festgesetzte Fläche hat eine Größe von insgesamt 3.900m². Der angrenzende prägende Baumbestand soll erhalten werden.

3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis von § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

- Dächer müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 50° zur Waagerechten haben. Abweichend hiervon ist zur Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Stallgebäudes auf dem Flurstück 85 der Flur 1 Gemarkung Willershagen eine Dachneigung von mindestens 10° zulässig.
Die Festsetzungen zu Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.
- Dächer sind, soweit sie nicht rohgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Abweichend hiervon dürfen Dächer mit bis zu 20° Dachneigung auch als Pappdächer ausgeführt werden.
- In den Kleinsiedlungsgebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass sich zukünftige Vorhaben weitgehend in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Verwendung unangepasster Dachfarben oder untypischer Dachformen wird vermieden. Die Ausnahme für das Stallgebäude auf dem Flurstück 85 ist gerechtfertigt, da eine steilere Dachneigung zu einer unangepassten Gebäudehöhe führen würde. Außerdem würde sie nicht der historischen Vorlage entsprechen. Auch Ausnahmeregelungen für Nebengebäude sind städtebaulich gerechtfertigt, da sie baulich nur untergeordnet in Erscheinung treten können.

Die Vorschriften über Stellplätze sind erforderlich, um eine grundsätzliche Stellplatzpflicht im Plangebiet zu begründen. Nach § 49 Abs. 1 LBauO M-V müssen Stellplätze nur hergestellt werden, wenn sie als örtliche Bauvorschrift durch Satzung festgesetzt sind.

Da die Gemeinde keine eigenständige Stellplatzsatzung erlassen hat, ist eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan erforderlich. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass private Kraftfahrzeuge auf öffentlichen Flächen abgestellt werden.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden ... verlangt werden kann“.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die Bevölkerungs-/ Nachbarschaftsstrukturen, die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt, incl. der biologischen Vielfalt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht.

Es wird geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung dar.

4.1.2 Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Am östlichen Ende der Ortslage Willershagen, befindet sich das ehemalige Gut Willershagen. Es handelt sich hierbei um die Siedlungsstrukturen der ehemaligen Gutsanlage, die trotz großer Baulücken noch erkennbar sind.

Zum Gut gehörten das Herrenhaus, der Pferdestall, die Kutschwagenremise mit dem Stall für Kutschpferde und Kutscherwohnung, der Kornspeicher mit Schmiede und der Stall. Komplettiert wurde das Gut mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen, der wirtschaftlichen Grundlage des Betriebes.

Hausbrände und Leerstand hatten zur Folge dass die teilweise historischen Gebäude in den letzten 50 Jahren abgerissen werden mussten. Heute besteht die Anlage aus 5 Wohngebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen sowie dem bewohnten Anbau an dem ehemaligen Stall. Ca. 300 m in nordwestlicher Richtung befinden sich weitere Wohngebäude, von denen die nächstgelegenen als ehemalige Gutsarbeiterunterkünfte ebenfalls der alten Gutsanlage zuzurechnen sind.

Verschiedene Baubegehren, die auf die Umnutzung bestehender Gebäude, die Erweiterung von Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der vorhandenen Baulücken zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung klarer planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3 ha in einer bebauten Ortslage auf Siedlungsflächen und siedlungsnahen Grünflächen Lücken- und Ergänzungsbebauungen für die Wohnsiedlung vor. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über mehrere Einzelhausgrundstücke, die in Ihrem Bestand baurechtlich definiert werden, aber auch über Grundstücke, die bislang nicht bebaut sind bzw. auf denen die Bebauungsreste keinen Bestandsschutz mehr darstellen. Demnach sind auch die Biotoptypen den Dorf- und Siedlungsgebieten zuzuordnen.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt worden. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Typisch für das Kleinsiedlungsgebiet ist das Wohnen in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartenbaunutzung und oftmals einer Kleintierhaltung. Durch die geringe Versiegelungsrate (GRZ 0,2) ist eine aufgelockerte Bebauung und eine geringe Einwohnerdichte gewährleistet. Die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum ermöglicht das Halten von Nutztieren als Nebenerwerb oder die Hobbytierhaltung. Die zur Verfügung stehenden Flächen lassen die Anlage von Nutzgärten zu.

Für die Fläche des ehemaligen und nur noch zum Teil erhaltenen Stalls im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht seit langem ein Nutzungsinteresse für eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

4.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten gilt die Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV vom 16.02.2005 in der jeweils gültigen Fassung.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sowie § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Nach der Grundkarte der räumlichen Ordnung liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum. In den als Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (G 3.1.3 (1)).

Die Tourismusfunktion des Raumes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht beeinträchtigt. Die hinzukommende Neubebauung umfasst nur wenige Grundstücke und hält sich an den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen. Gleichzeitig wird die Voraussetzung zur Beseitigung des bestehenden ruinösen Stalls geschaffen und damit das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 als Wohnbauflächen (W 12) dargestellt worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich wirksam, so dass der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Südlich des Plangebietes befindet sich mit dem Wald, ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, hierfür soll langfristig die Bewirtschaftungsart erhalten bleiben.

Schutzgebiete und -objekte

Folgende Schutzkriterien sind nicht betroffen:

- Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
- Schutz der Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V
- Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“
(Das Plangebiet wurde mit der 4. Änderungsverordnung vom 25.04.2012 aus dem LSG entlassen)

Das Planungsgebiet wird nicht von Natura2000- Gebieten und nicht von Trinkwasserschutzzonen berührt.

In 380 m östlicher Entfernung beginnt die Wasserschutzzone III „Ribnitz“ (MV_WSG_1740). 480 m nördlich des Gebietes befindet sich beginnend mit dem Waldrand das **FFH**-Gebiet: „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“, DE 1740-301.

Folgende Schutzkriterien sind betroffen.

- gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V, wobei durch die Planung keine Notwendigkeit zur Beseitigung geschützter Bäume begründet wird

4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird das Bebauungsplan-gebiet als Untersuchungsraum herangezogen. Nur für die Themen Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

| | |
|--|---|
| Schutzgut Mensch | Prognose möglicher Zusatzbelastung auf der Zufahrtsstraße Beschreibung der möglichen Lärmauswirkung vom nordwestlich gelegenen Transport- und Fuhrunternehmen auf die geplanten Nutzungen |
| Schutzgut Boden | natürliche Bodenfunktionen, Versiegelungsgrad |
| Schutzgut Wasser | Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächengewässer, insbesondere der zentralen Teichfläche im Geltungsbereich |
| Schutzgut Klima/Luft | Beurteilung der kleinklimatischen Folgen für die Kaltluftentstehung und –abfluss der geplanten Festsetzungen |
| Schutzgut biologische Vielfalt / Artenschutz | -Biotoptypenkartierung, Artenlisten und Verzeichnis geschützter (BArtSchVO) sowie gefährdeter Arten (Rote Liste M-V), VogelschutzRL, Anhang I; FFH-RL, Anhang IV -Einfluss der Planung auf geschützte und gefährdete Arten sowie auf Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I -Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange -Kartierung von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien |
| Schutzgut Pflanzen, Biodiversität | -Beurteilung des Eingriffs auf der Grundlage einer präzisierten Biotoptypenkartierung; |
| Schutzgut Landschaftsbild | Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft, |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Vorkommen von Bodendenkmalen |

4.1.5 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.5.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Im Plangebiet sind zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorhanden. Die bestehende Bebauung bildet durch Gebäudeverluste keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mehr.

Die bestehenden Gebäude sammeln sich hauptsächlich um den „Dorfanger“, eine zentrale Aufweitung der Erschließungsstrasse im Siedlungsgebiet, die ursprünglich der Vorfahrt des Herrenhauses diente. Die zentrale räumliche Kante, der Endpunkt der eigentlichen Zufahrt fehlt, einzig die 4 Linden und die Kastanie markieren die historische Gebäudefront. Da der Garten dahinter aber sehr verwildert ist, verlieren diese exponierten Gehölze ihre Wirkung. Ein weiteres ortsteilprägendes Gebäude steht leer und beginnt zu verwahrlosen.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Transport- und Fuhrunternehmen, dessen Geräuschemissionen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose von TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG untersucht wurde. Es wurde festgestellt, dass Geräuschemissionen aus gewerblicher Nutzung von 29 dB(A) bis 35 dB(A) im Tagzeitraum sowie 33 dB(A) bis 39 dB(A) im Nachtzeitraum im Plangebiet hervorgerufen werden. Die Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht werden tags weit unterschritten. Im Nachtzeitraum wird bei der berücksichtigten Abfahrt eines LKW's vom Betriebsgelände maximal ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) an der am dichtesten gelegenen Baugrenze erzielt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) wird somit um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im Plangebiet ist demnach nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung zur Errichtung von Wohnhäusern auf den ehemals bebauten Grundstücken, werden das historische Ortsbild und die räumlichen Kanten um den „Dorfanger“ wieder hergestellt. Das Siedlungsgebiet wird insgesamt mit der Neubebauung aufgewertet. Auf die Nutzungen der Wohnhäuser im westlichen Ortsteil von Willershagen haben die neuen Gebäude kaum Auswirkungen. Die Zunahme des Verkehrs durch ca. 6 neue Baugrundstücke ist im Verhältnis zum Gesamtverkehr nur gering.

Insgesamt ist die ermittelte Beeinträchtigung als gering, Stufe 1, einzuschätzen.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|--|
| keine | keine |

4.1.5.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 10 m und 11 m über HN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd zum angrenzenden Graben. Die Böden im weitläufigen Untersuchungsgebiet sind Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder mit Staunässe; die Bodenfunktionsbereiche sind mittel bis hoch.

Es sind Böden mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Die Ertragsfähigkeit ist bei Drainierung gut.

Die neuen Baugrundstücke sind auf den unbebauten Flächen ehemaliger Gebäudestandorte vorgesehen. Es sind anthropogen geprägte Böden, die teilweise auch mit Bauschutt und anderen Materialien belastet sind.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zielstellung für eine künftige Bebauung auf den Wohnsiedlungsflächen ist eine aufgelockerte, sich an der jetzigen Bebauung orientierende Wohnbebauung. Durch die Festsetzung der GRZ 0,2 wird diese Zielstellung planungsrechtlich durchgesetzt.

Da das Bebauungsplangebiet den vorhandenen baulichen Bestand umfasst und dabei die noch unbebauten Grundstücke einschließt, konzentriert sich die neue Bebauung in ohnehin schon besiedelten und anthropogenen geprägten Gebieten. Eine weitere Ausuferung in den unbebauten Außenbereich sowie eine Zerstörung von unzerschnittenen Naturräumen findet nicht statt.

Überwiegend erfolgt eine Überplanung von Böden mit mittlerer Funktionseignung, demnach eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2

Die ermittelten Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|--|
| Neuversiegelung bzw. Verdichtung bisher unversiegelter Flächen von 20% der Grundstücksgröße, dabei wird evtl. Bestand mit eingerechnet | Festsetzung der GRZ von 0,2 |

4.1.5.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Erschließungsstraße ein naturfernes Standgewässer. Der Uferbereich und der Bestand sind intensiv gepflegt. Es ist kein geschütztes Gewässer.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da sich an der bestehenden Situation nichts verändert, sondern die Gegebenheiten der angrenzenden Nutzungen nur baurechtlich definiert werden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Ufers sind die umstehenden Eschen in ihrem Bestand zu erhalten.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung keine Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|--|
| keine | Erhaltung der Ufergehölze |

Grundwasser

Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen

Das Niederschlagswasser fließt teilweise entlang der Oberfläche zu dem tiefer gelegenen Graben Richtung Süden bzw. verdunstet. Ein anderer Teil versickert im Boden bis zum Grundwasserspiegel.

Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot hängen entscheidend von den Schichten ab, die über den Grundwasserleitern lagern.

Das Plangebiet hat ein nutzbares Grundwasserdargebot von $>10.000 \text{ m}^3/\text{d}$, und damit eine sehr hohe Bedeutung (Klasse 4). Die Grundwasserneubildung hat mit einem Durchschnittswert von 20 - 25 % eine sehr hohe Bedeutung.

Für den oberen Grundwasserleiter gibt die Geologische Übersichtskarte „Grundwasserfließgeschehen“ einen Abstand von 10-15 Metern über NN an.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der zunehmenden Versiegelungen geringfügig herabgesetzt. Da die Versiegelung auf 20 % begrenzt wird ist die Grundwasserneubildung nur geringfügig beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit dem Bebauungsplanung geringfügige Auswirkungen also eine mittlere Beeinträchtigung auf das Schutzgut Grundwasser ergeben, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|---|--|
| keine | maßvolle Versiegelung Festsetzung der GRZ von 0,2, |

4.1.5.4 Schutzgut Klima/Klimaschutz

Bestandsaufnahme

Makroklimatisch liegt die Gemeinde Gelbensande im Klimaeinfluss der Ostsee der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet.

Lokalklimatisch gehört das Bebauungsplangebiet teilweise aufgrund der bebauten Grundstücke zum Dorfklima: Die Siedlung steht ringsum im Einfluss des Freilandes. Es sind keine Extremwerte für Temperatur und Feuchte, kleinteilige Dämpfung der Windgeschwindigkeit, geringe Temperaturerhöhung und günstigere Strahlungsbedingungen anzutreffen.

Bei den Flurstücken 94, 96 und 97 handelt es sich um ein Parkklima: Je nach Bewuchs werden Temperatur, Strahlung und Wind mehr oder weniger stark gedämpft.

Die Freiflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Wärmeabstrahlung über begrünten Flächen ist bedeutend geringer als über versiegelten, weil die Vegetation einen hohen Anteil der eingestrahnten Energie für Wasserverdunstung und Photosynthese verbraucht.

Die klimaökologische Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist vielfältig, aber aufgrund der weiten Ackerflächen im Umfeld, als Kaltluftentstehungsgebiete, als nicht bedeutend einzuschätzen.

Geringfügige modrige Geruchsbelastungen herrschen um das leerstehende Wohngebäude des Flurstücks 90.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bereich der zurzeit unversiegelten, unbebauten Flurstücke wird sich mit der Neubebauung das Lokalklima ändern. Insbesondere betrifft das die straßennahen Grundstücksteile die bebaut werden sollen. Der Baumbestand bleibt erhalten.

Der Einfluss der Planung auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der geringen Flächengröße gegenüber den angrenzenden großen Acker- und Waldflächen. Demnach sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als gering, Stufe 1 einzuschätzen.

Die Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Alternative Planungen mit noch geringerem Einfluss auf die Luftqualität sind nicht erkennbar.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|--|
| Veränderung der Klimafunktion durch geringfügige Versiegelung und Verschattungen | Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang mit der Festsetzung der GRZ und von Erhaltungsmaßnahmen der Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet |

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Mit der Planung eines Kleinsiedlungsgebietes geht eine geringe Bebauungsdichte (GRZ 0,2) und damit auch eine geringe Einwohnerzahl einher. Dadurch werden die die Luftqualität beeinflussenden Faktoren wie Emissionen aus Raumheizung oder Kfz-Verkehr gegenüber anderen Baugebieten weitgehend gering gehalten. Das Plangebiet ist aufgrund der Entfernung zur Energieerzeugungsanlage nicht an die zentrale Wärmeversorgung der Gemeinde angebunden. Die städtebauliche Planungsabsicht ist jedoch an den Standort des ehemaligen Gutes in Willershagen gebunden und lässt sich nicht auf einer anderen, näher gelegenen Baufläche realisieren. Der Bebauungsplan lässt jedoch die Anwendung regenerativer Energieformen für Einzelvorhaben zu.

4.1.5.5 Schutzgüter Pflanzen/ Biologische Vielfalt / Tiere

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im April / Mai 2011 mit Geländebegehungen und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt. Die Erfassung erfolgte auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999). Dabei werden nur die Biotope der Eingriffsflächen erwähnt.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung

Diesen Biotoptypen wird eine hohe Bedeutung, Stufe 3 zugeordnet:

Ältere Einzelbäume, 2.7.1

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Linden (eine Linde weist Kronenschäden auf), eine Kastanie, mehrere Eschen und einzelne große Obstbäume.

Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung

Diesen Biotoptypen wird eine mittlere Bedeutung, Stufe 2 zugeordnet:

Ruderales Staudenflur, 10.1.2

- Auf den ungenutzten Flächen konnten sich Brennessel- und Gierschfluren entwickeln, teilweise überdecken die Pflanzen auch Ablagerungen.

Ruderaler Kriechrasen, 10.1.3

- Ruderalvegetationen in ungenutzten straßenbegleitenden Zwickeln,

Siedlungsgebüsche heim. Arten 13.2.1

- Fragmente und Wildfuchs alter Gartenstrukturen, bestehend aus Flieder, Hasel, Pflaume und teilweise auch Knöterich

Biotoptypen mit geringer Bedeutung

Der Biotoptyp mit der geringsten Bedeutung - häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, geringe Arten- und Strukturvielfalt mit der Stufe 1.

Naturfernes Standgewässer, 5.6.7

- intensiv gepflegtes Oberflächengewässer an der Erschließungsstraße, Wasser- und Uferpflanzen sind nicht ausgeprägt.

Dorfanger, 14.5.3

- zentraler Platz der Erschließungsstraße mit Rasenflächen und Baumbestand

Einzelhäuser in ländl. Strukturen, 14.5.4

- Wohngebäude mit typischen Nebenanlagen, Gärten und Ruderalvegetationen

Insgesamt weist das Plangebiet einen mittleren Biotopwert, Stufe 2 auf. Dies wird begründet durch die Dominanz von Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Im Untersuchungsgebiet sind vor allem Biotope des Siedlungsraumes prägend. Die Gartenflächen auf den Grundstücken besitzen eine mittlere bis hohe Naturnähe und einen mittleren Reifegrad und sind aber bedingt durch menschliche Nutzungsansprüche ständigen Veränderungen unterworfen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Flächen mit nur kurzlebiger Vegetation. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.

Bedeutsam sind die grabenbegleitenden Wiesen- und Gehölzstrukturen südlich des B-Plangebietes.

Die im Landschaftsprogramm definierten Flächen des europäischen und landesweiten Biotopverbunds bilden als landesweite Vorgabe das Grundgerüst des Biotopverbundsystems. Sie werden u.a. durch das Netz „Natura 2000“ gebildet.

Das Bebauungsplangebiet selbst hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem.

*Prognose der Umweltauswirkungen***Biotope**

Die Biotoptypen mit hoher Bedeutung, also die geschützten Einzelbäume, bleiben in ihrem Bestand erhalten. Für die langfristige Erhaltung der Biotope ist es von Bedeutung, den Abstand der Neubebauung außerhalb des Kronenbereiches festzusetzen.

Die Ruderalflächen und Siedlungsgehölze mit einer mittleren Bedeutung werden sich zu Siedlungsbiotopen verändern.

Insgesamt ist eine mittlere Beeinträchtigungsintensität für Flora und Fauna, Stufe 2 einzuschätzen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Fauna bzw. Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es folgen Auszüge aus der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Zuarbeit zum Umweltbericht, aufgestellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2011 insgesamt 24 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen.

Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Den Schwerpunkt der Brutvogelvorkommen stellen die Gehölzstrukturen dar.

Ein potenziell minimaler Funktionsverlust wird jedoch durch die Begrünung des Bebauungsgebietes mehr als ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht gegeben. Die Habitatfunktion wird bei Umsetzung der Planungen weiter erfüllt. Die Altbäume (Linden) sollten erhalten werden.

Fledermäuse

Bei den Untersuchungen konnten Detektornachweise und Sichtbeobachtungen von vier Fledermausarten erbracht werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil des Jagdreviers.

Die **Breitflügel-Fledermaus** wurde in maximal 5 Tieren nachgewiesen.

Der **Große Abendsegler** wurde in etwa 10 Tieren nachgewiesen. Potenzielle Quartiere stellen die Linden in der Dorfmitte dar. Weiterhin stellen die nahe gelegenen Wälder potenzielle Quartiere für den Großen Abendsegler dar. Es gelangen keine Quartiernachweise.

Die Großbäume in der Ortslage sollten als möglicher Quartierstandort erhalten werden.

Die **Rauhautfledermaus** wurde vereinzelt nachgewiesen.

Vermutlich liegen die Quartiere in den nahe gelegenen Wäldern und Gehölzen.

Die **Zwergfledermaus** wurde an allen Untersuchungstagen nicht selten im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Sie ist weitaus die häufigste Art im Untersuchungsgebiet. Die Anzahl der Tiere ist nicht abzuschätzen (etwa 10 bis 20 Tiere gleichzeitig). Die Zwergfledermaus siedelt offenbar in Gebäuden des Untersuchungsgebietes. Quartiere konnten aktuell nicht festgestellt werden. Der Gebäudebestand des Plangebietes wird noch bewohnt. Entsprechend erfolgte keine Begutachtung der Gebäude von innen.

Die Fledermäuse, es handelt sich sowohl um Arten, die ihre Wochenstuben bzw. Vermehrungshabitate im urbanen Bereich in Gebäuden haben, als auch um baumbewohnende Arten, nutzen insbesondere die Freiflächen im Untersuchungsgebiet als Jagdrevier. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinem Verlust von Quartierstandorten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor. Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten aber für diese gefährdete Artengruppe Habitate geschaffen werden. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planungen Gebäude abgebrochen werden, sind diese in Bezug auf artenschutzrechtliche Erfordernisse zu untersuchen.

Der Altbaumbestand, insbesondere die Linden, ist als potenzieller Quartierstandort für Fledermäuse zu erhalten.

Amphibien

Im Untersuchungsraum wurden bei den Kartierungen vier Amphibienarten nachgewiesen. Dies sind Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Grasfrosch.

Die Nachweise gelangen überwiegend in den Gewässern außerhalb des Vorhabensgebietes. Im Gewässer im Plangeltungsbereich wurde nur der Teichfrosch nachgewiesen. Wanderungsbeziehungen durch das Vorhabensgebiet konnten nicht festgestellt werden, sind aber zu vermuten.

Die **Erdkröte** wurde mehrfach im Untersuchungsgebiet beobachtet. Vermehrungsnachweise gelangen nicht.

Das Plangebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen. Die Habitatfunktion wird nach wie vor erfüllt.

Der **Laubfrosch** wurde im Untersuchungsgebiet mehrfach verortet. Vermehrungsnachweise gelangen nicht. Dem Plangebiet kommt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für den Laubfrosch zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen.

Der **Teichfrosch** konnte in allen Standgewässern im sowie am Graben südlich des Vorhabensgebietes nachgewiesen werden. Die Art reproduziert sich offensichtlich in diesen Gewässern. Dem eigentlichen Untersuchungsgebiet kommt aufgrund der relativ engen Bindung dieser Art an das Gewässer nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für den Teichfrosch zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art auszugehen.

Der **Grasfrosch** wurde vereinzelt im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Vermehrungsnachweise gelangen nicht. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Grasfrosches auszugehen.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen der festgestellten Arten. Es kommen keine Arten mit besonderen Schutzanforderungen im Untersuchungsgebiet vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt dementsprechend nicht vor. Das Gewässer im Vorhabensgebiet wird nur vom Teichfrosch besiedelt. Diese Funktion bleibt erhalten.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden im Untersuchungszeitraum 2011 zwei Reptilienarten nachgewiesen. Dies sind Waldeidechse und Ringelnatter. Beide Arten wurden am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Bereich eines Grabens mehrfach beobachtet.

Die Blindschleiche wurde nicht nachgewiesen. Dies ist vor allem in der abweichenden Nachweismethodik zum Nachweis dieser Art begründet. Andererseits handelt es sich nicht um optimale Habitatstrukturen für diese Art. Ein Vorkommen ist potenziell jedoch nicht auszuschließen.

Die Zauneidechse wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Ihr Vorkommen ist aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen sowie auf Grund der Ergebnisse der Erfassung auszuschließen

Die **Waldeidechse** konnte im südöstlichen Randbereich auf Böschungen mehrfach beobachtet werden. Das eigentliche Plangebiet besitzt eine untergeordnete Bedeutung für die Waldeidechse. Aufgrund der Tatsache, dass die Art lebendgebärend ist, kann sie bei Flächeninanspruchnahme schneller Ausweichen als die Zauneidechse. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die **Ringelnatter** wurde mehrfach am Rande des südlich angrenzenden Grabens beobachtet. In den Grabenböschungen bzw. in Komposthaufen am Grundstücksrand befinden sich offenbar die Vermehrungshabitate. Aufgrund ihrer Lebensweise streift die Art mitunter umher und ist auch in Strukturen zu finden, die keinen optimalen Lebensraum für die Art darstellen. So kann sie gelegentlich auch das Vorhabensgebiet frequentieren. Es ist nicht von einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen Lebensraumverlust für die Reptilien. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Es ist mit mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt zu rechnen, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|---|
| Verlust von Biotoptypen mittlerer und hoher Wertigkeit | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz2 BauGB |
| Verlust von Bäumen | Erhaltung und Kompensationspflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 25, 25 a, b BauGB |
| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
| Pot. Beeinträchtigung von Fledermausquartieren | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) S. 2 BauGB Bäume vorzugsweise vor Mitte Mai oder von Mitte August bis Ende September festsetzen, |

4.1.5.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild/Erholung

Bestandsbewertung

Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild

Das B-Plangebiet stellt den östlichsten Ortsteil der Ortschaft Willershagen dar. Insgesamt erstreckt sich das Straßendorf über 2,5 km von der Bundesstraße B105 nach Osten in den bewaldeten Landschaftsraum hinein.

150 m südlich und 480 m nördlich des B-Plangebietes befinden sich die Waldkanten der Ausläufer des Waldgebietes „Rostocker Heide“. Lediglich nach Westen und Südwesten sind weitläufige Landschaftsblicke möglich.

Die Gebäude, Wiesenflächen und abgrenzenden Gehölzstrukturen stellen eine typische Siedlungsform in dem Bereich dar. Diese strukturgebenden Elemente und auch die nach § 18 NatSchAG MV geschützten Bäume im Siedlungsgebiet sind als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung zu bewerten.

Die Nutzungsform des Transport- und Fuhrunternehmens unmittelbar westlich des B-Plangebietes ist als untypisch und störend zu bewerten. Eine Abschirmung zwischen dem B-Plangebiet und dem Gewerbebetrieb wird durch einen bewachsenen 2 m hohen Wall erreicht.

Das Ortsbild von diesem Siedlungsbereich hat durch Baulücken und dem „ausgefransten“ Ortseingang eine schlechte Wirkung für das Landschaftsbild. Insgesamt liegt im betrachteten Untersuchungsgebiet ein Landschafts- bzw. Ortsbild mit mittlerer Bedeutung, Stufe 2, vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da die neue Bebauung den Bestand ergänzt, ist keine Zerschneidung der Landschaft zu erwarten. Mit der neuen Bebauung bekommt die Ortsstruktur um den historischen Dorfkern wieder eine harmonische Symmetrie. Die Nutzung der Wohnsiedlung fügt sich in den Siedlungsraum ein.

Insgesamt sind geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- Ortsbild/ landschaftsgebundene Erholung zu erwarten, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild | Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan |
|--|---|
| Keine | Festsetzung der straßennahen Gebäudekanten zur städtebaulichen Betonung des Dorfkerns |

4.1.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten baulichen Objekte. Aus historischen Karten ist zu erkennen, dass eine mittelalterliche Burg außerhalb des Geltungsbereiches südöstlich des Gebietes gestanden hat.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 01.03.2011 darauf hingewiesen, dass sich das B-Plangebiet innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“ befindet. Im Geltungsbereich könnten sich alte Siedlungsstrukturen finden lassen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des vorhandenen Bodendenkmals sind keine Auswirkungen im Sinne der Überwachungsverordnung des § 4c BauGB zu erwarten.

| mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan |
|---|---|
| Bodendenkmale | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“. Für Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde erforderlich.</p> <p>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> |

4.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Bodenverlust → Grundwasserneubildung

Bodenverlust → Kleinklima

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen sowie die damit verbundene Erhöhung der Lufttemperatur mit Einfluss auf das Kleinklima sind von untergeordneter Bedeutung.

Biotope → Pflanzen und Tiere

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort. Die wertvollsten Lebensraum- und Nahrungsbiotope bleiben erhalten.

4.1.7 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle: Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)

Grünordnerisches Konzept

Das stadtplanerische Konzept sieht vor, die geplante Bebauung zum freien Landschaftsraum bzw. zu den angrenzenden Nutzungen durch lockere Anpflanzungen und Streuobstwiesen abzurunden.

Diese Maßnahmen besitzen eine funktional ähnliche Kompensationswirkung für die durch den B-Plan verursachten Eingriffe. Mit den genannten Maßnahmen können die durch den B-Plan verursachten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V zu prüfen, ob ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände geschaffen werden. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind.

Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung müssen festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz bestimmt werden.

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und Eingriffsfolgen festgelegt sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter auf ein minimales Maß begrenzen sollen.

Im Plangebiet befinden sich ältere Einzelbäume, die erhalten werden. Mit dem B-Planverfahren besteht keine Notwendigkeit geschützte Bäume zu fällen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der Anlage **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3,16 ha in einer bebauten Ortslage auf siedlungsnahen Grünflächen Lücken- und Ergänzungsbebauungen für die Wohnnutzung vor. Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:
Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
Nutzungsänderung von Grünstrukturen

Eingriffsermittlung

In der Anlage **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz** werden die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999) ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Die Eingriffe werden für die einzelnen Grundstücke getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Von dem Vorhaben sind Biotope von mittlerer Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe der dörflichen Siedlungsgebiete mit entsprechenden Gehölzbiotopen, Ruderal- und Siedlungsflächen. Durch die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für die Baugebiete wird im Plangebiet nur eine geringe Neuversiegelung ermöglicht, welche im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine mäßige Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorruft. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen.

Für den B-Plan ergibt sich insgesamt ein Kompensationserfordernis von 6.908 m²Ä Flächenäquivalent.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind nicht betroffen.

Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen **innerhalb des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

- Anpflanzung von lockeren Gehölzstrukturen,
- Neuanlage von Streuobstwiesen.

Mit diesen Maßnahmen wird eine Kompensation in Höhe von 6.908 m²Ä erreicht. Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen realisierbar.

4.1.8 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen, die der Plan vorsieht, zugunsten der Umwelt vollzogen werden.

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| Art der Maßnahme | Zeitpunkt, Turnus | Hinweise zur Durchführung |
|--|---|-------------------------------------|
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation |

4.2 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Freiflächen und damit Baulücken blieben beibehalten, der Ortsteil würde zunehmend an baulichen Substanzen verlieren und die historische Siedlungsstrukturen nicht mehr erkennbar sein.

Varianten der baulichen Nutzung

Von der Planung eines reinen Wohngebietes wurde Abstand genommen. Die hätte u.a. auch zu einer dichteren Bebauung (GRZ 0,4) geführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft, da der Planungsbedarf vor Ort besteht

4.3 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.3.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf dem vorhandenen Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen.

4.3.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen aus dem Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock, die Aussagen aus dem „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Boden

Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern – Böden –

4.3.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen.

Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

| Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1 | Intensität der Nutzung → | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 |
| Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |
| Stufe 3 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

4.4 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

| Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB | Beschreibung |
|--|---|
| A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3 ha in einer bebauten Ortslage auf siedlungsnahen Grünflächen Lücken- und Ergänzungsbebauungen für die Wohnnutzung vor. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über mehrere Einzelhausgrundstücke, die in Ihrem Bestand baurechtlich definiert werden, aber auch über Grundstücke, die bislang nicht bebaut sind bzw. auf denen die Bebauungsfragmente keinen Bestand mehr darstellen. Demnach sind auch die Biotoptypen den Dorf- und Siedlungsgebieten zu zuordnen. |
| B) Auswirkungen auf: Mensch | - das Bebauungsplangebiet ist im Hinblick auf den Erholungswert und die Immissionen nicht vorbelastet - insgesamt geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1 |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Boden | Überwiegend Überplanung von Böden mit mittlerer Funktionseignung: mittlere Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben, Stufe 2 |
| Wasser | |
| Oberflächenwasser | - kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen, - keine Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut Oberflächenwasser, Stufe 1. |
| Grundwasser | - keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, - eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen - die Grundwasserneubildung wird geringfügig eingeschränkt - mittlere Beeinträchtigung auf das Schutzgut Grundwasser ergeben, Stufe 2. |
| Klima/ Luft | - erhebliche Verkehrszunahme kann ausgeschlossen werden - Ausprägung als Dorf- und Freilandklimatop, geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, - überwiegend geringe Beeinträchtigungen, kein Einfluss auf bedeutende Frischluftbahnen, Stufe 1 |
| Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt | - die betroffenen Flächen besitzen eine mittlere ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Insgesamt sind es mit mäßigen Beeinträchtigungen für die Biotope, Stufe 2, einzuschätzen. - keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen; - kein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde erforderlich |
| Brutvogelarten | geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich um ubiquitäre nicht gefährdete Arten. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht gegeben. Die Habitatfunktion wird bei Umsetzung der Planungen weiter erfüllt. Die Altbäume (Linden) sollten erhalten werden. |
| Amphibien | keine maßgeblichen Lebensraumverluste der festgestellten Arten. Entsprechend sind artenschutzrechtlich keine Maßnahmen für diese Arten erforderlich. Das Gewässer im Vorhabensgebiet wird nur vom Teichfrosch besiedelt. Diese Funktion bleibt erhalten. |
| Reptilien | keine Lebensraumverluste der festgestellten Arten. Entsprechend sind artenschutzrechtlich keine Maßnahmen für diese Arten erforderlich. |

| | |
|--|--|
| Fledermäuse | Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planungen Gebäude abgebrochen werden, sind diese in Bezug auf artenschutzrechtliche Erfordernisse zu untersuchen. Der Altbaumbestand, insbesondere die Linden, ist als potenzieller Quartierstandort für Fledermäuse zu erhalten. |
| Biotopverbund | kein Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, da außerhalb von Teillandschaftsräumen des Verbundsystems |
| Landschaft- bzw. Ortsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Vorherrschen eines anthropogen beeinflussten Landschaftsraumes - die neue Bebauung verbessert die historischen Strukturen am Dorfanger - die Ausgleichsmaßnahmen begrünen den Ortsrand zum freien Landschaftsraum - geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts-, Stufe 1. |
| Kultur- und Sachgüter | Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 01.03.2011 darauf hingewiesen, dass sich das B-Plangebiet innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“ befindet. Im Geltungsbereich könnten sich alte Siedlungsstrukturen finden lassen. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Bodendenkmals sind keine Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB zu erwarten. |
| Wechselwirkungen | von untergeordneter Bedeutung |
| C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG | nicht vorhanden |
| C)c) Schutzgebiete | Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V, über die erforderliche Ausnahme oder Befreiung nach den § 18 und 35 NatSchAG MV wird auf gesonderten Antrag entschieden. Mit dem B-Planverfahren besteht keine Notwendigkeit geschützte Bäume zu fällen. |
| D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | wesentliche Emissionen sind nicht zu erwarten, anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen, Abwasser ist über biologische Kleinkläranlagen zu reinigen |
| E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nicht bekannt |
| F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts | nicht betroffen |

| | |
|---|---|
| <p>G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p> | <p>Da ein Kleinsiedlungsgebiet mit überwiegender Wohnnutzung geplant ist sind wesentliche Emissionen nicht zu erwarten. Ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz der Gemeinde ist aufgrund der großen Entfernung nicht rentabel. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert.</p> |
| <p>H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p> | <p>Das Plangebiet umfasst einen bereits anthropogen beeinflussten Raum. Baulücken innerhalb des bebauten Bereichs werden aufgefüllt. Eine Inanspruchnahme von unbebauten Bereichen im weiteren Außenbereich findet nicht statt. Es werden keine landwirtschaftlichen- oder Waldflächen beansprucht.</p> |
| <p>I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung ist nach BNatSchG</p> | <p>in der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist der Ausgleich nachgewiesen</p> |
| <p>J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung</p> | <p>Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern Aus Sicht des Umweltschutzes geht mit der Bebauungsplanung zwar der Verlust von unversiegelten Böden einher, es erfolgt aber insgesamt eine Abrundung der Siedlungsstruktur ohne gravierende Ausweitung in die Landschaft. <u>Nichtdurchführung:</u> Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die gebietsuntypische ungeordnete Siedlungsstruktur erhalten.</p> |
| <p>K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt</p> | <p>keine geprüft</p> |
| <p>L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</p> | <p>Der Planung wurden keine umweltrelevanten Prognosen zugrunde gelegt, deren tatsächliche Entwicklung einer Überprüfung bedürften. Ein besonderer Überwachungsbedarf ergibt sich für die Planung deshalb nicht</p> |

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Natur und Landschaft

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden u.a. folgende Hinweise zur Planung gegeben:

- Die südliche Grenze des Baugebietes WS 1 auf den Flurstücken 86 und 102 ist soweit nach Norden zu verschieben, dass sie auf der gleichen Höhe liegt, wie bei den östlich angrenzenden Flurstücken. Hier befindet sich eine Umfahrt, die eine natürliche Grenze zur offenen Landschaft darstellt und das Baugrundstück auf eine Tiefe von ca. 65 m begrenzt.
- Anzahl und Untersuchungszeiträume der Tierartenerfassung richtet sich nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

- Das bestehende Kleingewässer im Erschließungsbereich sollte als Grünfläche festgesetzt und so vergrößert werden, dass der Kronentraufbereich zu schützender Gehölze in vollem Umfang mit einbezogen wird
- Kompensationsflächen sind über eine Dienstbarkeit o.ä. zu sichern, um anerkannt werden zu können. Die Art der Sicherung ist zu benennen, da sie neben den Flächen und Maßnahmen mit in das Kompensationsverzeichnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprechend § 17 Abs. 6 BNatSchG übernommen werden muss. Die Daten beinhalten weiter die Festlegung einer Frist, bis wann die Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind sowie die Festlegung eines Unterhaltungszeitraumes.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die südliche Grenze des WS 1 auf den Flurstücken 86 und 102 wurde entsprechend nach Norden verschoben. Das bestehende Kleingewässer wurde als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzbestand festgesetzt. Eine Erfassung von geschützten Tierarten wurde durchgeführt. Die Kompensationsflächen werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die Herstellungsfrist für Kompensationsmaßnahmen sowie der Unterhaltungszeitraum sind im Text des Bebauungsplans festgesetzt worden.

Die Festlegung eines Kostenerstattungsbeitrags nach § 135a Abs. 3 BauGB entfällt, weil der Ausgleich nicht durch die Gemeinde sondern durch die Eingriffsverursacher unmittelbar hergestellt wird.

Zum Entwurf sind weiterhin folgende Anregungen gegeben worden:

1. Es ist festzusetzen, wie viele Bäume die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 50/2, 85 und 88 auf der geplanten Streuobstwiese zu pflanzen haben
2. Es sind Festsetzungen zu treffen, die einen Rückschnitt von Ästen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen erlauben.
3. Die Rechtsgrundlage der festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist zu korrigieren.

zu 1.

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wurde berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 4.1 wurde um die entsprechende Anzahl der Bäume ergänzt, die der jeweilige Eingriffsverursacher zu pflanzen hat.

zu 2.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 3.5 wurde dahingehend ergänzt, dass ein Rückschnitt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig ist.

3.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Unter der Festsetzung Nr. 3 wurde die Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB korrigiert.

Artenschutz

Der im Rahmen der Umweltprüfung erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V geprüft worden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind dazu erforderlich:

1. Brutzeitenregelung: Gehölzarbeiten und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10 und 28.02. des Jahres,
2. Die Altbäume (Linden) im Plangebiet sind zu erhalten,
3. Das Gewässer im Plangebiet ist in seiner Funktion zu erhalten,
4. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgebrochen werden, sind diese zuvor auf artenschutzrechtliche Erfordernisse (besonders Fledermausquartiere) hin zu untersuchen,
5. Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt oder vergrämt werden

Die geforderten Maßnahmen sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Brutzeitregelung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt.
2. Die vorhandenen Linden sind mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dadurch greifen neben den Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V zusätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplans.
3. Das Gewässer im Plangebiet ist mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt worden.
4. Auf die Notwendigkeit der Untersuchung von Bestandsgebäude vor geplantem Gebäudeabriss auf artenschutzrechtliche Erfordernisse wird im Bebauungsplan hingewiesen.
5. Eine Festsetzung zur artenschutzgerechten Ausbildung von Außenbeleuchtungen wurde auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt.

Mit den dargestellten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Bodendenkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“ befindet. Für Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Das bestehende Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Auf die gesetzlichen Vorschriften wurde hingewiesen.

Abfallentsorgung

Die untere Abfallbehörde hat dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zugestimmt. Folgende Forderungen wurden erhoben:

1. Die zur Abfallentsorgung genutzten Straßen müssen mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m mit Gegenverkehr ausgebaut werden. Wenn die Straße (Schleife Gutshaus) als Einbahnstraße fungiert, ist sie mit 3,55 zu planen und zu realisieren.

2. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage für Dreiachsfahrzeuge zu planen und zu realisieren
3. Alle zur Abfallentsorgung genutzten Straßen müssen öffentlich sein.

Zu 1.

Das Plangebiet hat eine für den ländlichen Raum übliche Erschließung. Entlang der Zufahrtsstraße gibt es mehrere Ausweichstellen (Grundstückszufahrten, Wegegabelung) für den Begegnungsfall. Ein kompletter Ausbau auf eine Breite von 4,75 m auf einer Strecke von mehreren hundert Metern ist für den geringen Bauumfang und den zu erwartenden geringen Kfz-Verkehr unangemessen. Die Breite des öffentlichen Wegegrundstücks beträgt ca. 6,0 m. Damit ist auch im Bedarfsfalle eine spätere Verbreiterung oder die Schaffung von weiteren Ausweichstellen möglich.

Auch die festgesetzte Mischverkehrsfläche im inneren Bereich lässt einen zukünftigen Straßenausbau zu, der problemlos von Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden kann.

zu 2.

Der östliche Abschnitt der festgesetzten Mischverkehrsfläche wird von drei Grundstücken genutzt. Die Entfernung zwischen dem entferntesten Grundstück und dem Verkehrsraum des Entsorgungsfahrzeugs beträgt ca. 65 m. Es handelt sich hierbei zugleich um ein Bestandsgebäude. Die Entfernung des nächstgelegenen Grundstücks für eine mögliche Neubebauung beträgt ca. 40 m.

Die Eigentümer von entfernt liegenden Grundstücken, die von Entsorgungsfahrzeugen nicht erreicht werden können, müssen ihre Abfallbehälter selbstständig in den Bereich transportieren, der von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Dort ist ausreichend Fläche vorhanden, die zur vorübergehenden Aufstellung von Abfallbehältern genutzt werden kann. Die bestehende Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan lässt diese Verfahrensweise zu (§ 7 Abs. 5 Abfallsatzung).

Die bestehende Abfallsatzung des Landkreises Rostock für den Altkreis Bad Doberan lässt diese Verfahrensweise zu (§ 7 Abs. 5 Abfallsatzung): „Kann eine Abholung der Abfälle unmittelbar vom Grundstück oder vom Straßenraum vor dem Grundstück aus verkehrstechnischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden (z.B. bei Stichstraßen oder Grundstücken im Außenbereich), kann der Landkreis Bad Doberan bzw. in seinem Auftrag das von ihm beauftragte Entsorgungsunternehmen einen vom Grundstück bzw. dem unmittelbar davor liegenden Straßenraum abweichenden Bereitstellungsplatz festlegen. Der Landkreis geht davon aus, dass Stichstraßen nicht länger als 60 m sein sollten.“

Angesichts der dörflichen Lage des Plangebietes und der ohnehin sparsamen Erschließungssituation wäre es unangemessen, allein für drei Grundstücke eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge zu schaffen. Die von den betroffenen Grundstücksnutzern zurückzulegenden Entfernungen zwischen Grundstück und Straße betragen zwischen 40 m und 65 m und sind damit zumutbar.

Die Herstellung einer zweiten Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge am östlichen Ende der Stichstraße für lediglich drei Grundstücke wäre unangemessen und mit einem zusätzlichen Eingriff in den Boden verbunden. Es ist für die anliegenden Grundstückseigentümer zuzumuten, die Entsorgungsbehälter über eine Strecke zwischen 40 und 65 m zum Bewegungsraum der Entsorgungsfahrzeuge zu transportieren.

zu 3.

Alle zur Abfallentsorgung genutzten Straßen sind öffentlich.

Straßenverkehr

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wurde angeregt, die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ klarstellend als z.B. „Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ zu bezeichnen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß § 42 Abs. 4a StVO seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde nicht in Aussicht gestellt wird.

Die Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Bezeichnung der Verkehrsfläche wurde in „Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ geändert.

Löschwasserbereitstellung

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat auf die Notwendigkeit eines Löschwasserkonzeptes für das Plangebiet hingewiesen. Für den abwehrenden Brandschutz wäre eine Löschwasserentnahmestelle mit 96 m³/h die optimale Lösung.

Für die Löschwasserbereitstellung befindet sich vor dem Gebäude Dorfstraße 34 ein Hydrant an der Trinkwasserleitung DN 100 mit einer Leistung von 24 m³/h. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr wird die benötigte Restmenge durch Tanklöschfahrzeuge im Pendelverkehr abgesichert. Die nächstgelegene Entnahmestelle befindet sich in Willershagen, ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Belange der Regionalplanung

Von Seiten des Bereichs Regionalplanung des Landkreises Rostock werden Bedenken zur Verfestigung eines Siedlungssplitters geäußert.

Die Gemeinde hat sich mehrfach und ausgiebig mit der Entwicklung des ehemaligen Gutes auseinandergesetzt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind außer auf den neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Gutes in Willershagen nur noch auf Lückenbebauung und die Bebauung der Ostseite des Behnkenhäger Weges (ca. 6 WE) beschränkt. Freie Kapazitäten in Bebauungsplänen existieren nicht. Der Aufstellungsbeschluss für den bereits genehmigten B-Plan Nr. 2 in Willershagen, der die Schaffung von mehr als 30 Baugrundstücken ermöglichte, wurde aufgehoben.

Die festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gehen nicht über den äußeren Rahmen der vorhandenen Bebauung hinaus sondern ermöglichen lediglich eine innere Verdichtung des baulichen Bestandes. Daher wird weder die Entstehung noch die Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung begünstigt. Auch entsteht im Bereich des ehemaligen Gutes keine neue Wohnbaufläche, weil der betrachtete Raum bereits zu Wohnzwecken baulich genutzt wird.

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht die Nutzung vorhandener Standortreserven für eine maßvolle innere Verdichtung. Dafür werden unerschlossene Außenbereichsflächen mit der Reduzierung der Wohnbauflächen W 2 und W 9 im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Die dezentrale Abwasserbeseitigung entspricht dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

Belange des Immissionsschutzes

Die untere Immissionsschutzbehörde hat angeregt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kleinsiedlungsgebiet oder ein allgemeines Wohngebiet anstelle des ursprünglich geplanten reinen Wohngebietes festzusetzen.

Ein reines Wohngebiet stellt sehr hohe Anforderungen an den nachbarlichen Immissionsschutz und ist in einer solchen Ortslage nicht zweckmäßig.

Die Bedenken der Immissionsschutzbehörde zur Festsetzung von reinen Wohngebieten wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet ist nunmehr als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt worden. Das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet entspricht eher dem gewünschten städtebaulichen Ziel als andere Baugebiete z.B. reine Wohngebiete. Durch die geringe Versiegelungsrate (GRZ 0,2) ist eine aufgelockerte Bebauung und eine geringe Einwohnerdichte gewährleistet. Die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum ermöglicht das Halten von Nutztieren als Nebenerwerb oder die Hobbytierhaltung. Die zur Verfügung stehenden Flächen lassen die Anlage von Nutzgärten zu. Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Die Nachbarschaft zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten ist in einer Immissionsprognose untersucht worden. Es wurde festgestellt, dass Geräuschemissionen aus gewerblicher Nutzung von 29 dB(A) bis 35 dB(A) im Tagzeitraum sowie 33 dB(A) bis 39 dB(A) im Nachtzeitraum im Plangebiet hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht werden tags weit unterschritten. Im Nachtzeitraum wird bei der berücksichtigten Abfahrt eines LKW's vom Betriebsgelände maximal ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) an der dichtesten Baugrenze erzielt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) wird somit um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im Plangebiet ist demnach nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Der Belang der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird im Umweltbericht ergänzt.

Unterhaltung von Gewässern

Der Wasser- und Bodenverband weist auf den angrenzenden Graben Nr. 29/4 hin, für dessen Unterhalt der WBV zuständig ist. Die Unterhaltung des Grabens muss von den Grundstückseigentümern geduldet werden. Ein beidseitiger Unterhaltungstreifen von 7 m ab Böschungsoberkante soll von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.

Der Graben 29/4 grenzt unmittelbar an die Ausgleichsfläche Nr. 1. Vorgesehen ist das Anlegen einer Obstwiese. Eine Bebauung des Unterhaltungstreifens ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans demnach unzulässig. Die Festsetzung Nr. 3.1 wird dahingehend ergänzt, dass ein 7 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante von Baumpflanzungen freizuhalten ist. Damit wird die Unterhaltung des Grabens durch den WBV ermöglicht.

Der WBV „Unter Warnow-Küste“ verweist weiterhin auf das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, wonach die Gewässer II. Ordnung durch die Gemeinde zu kaufen bzw. mit einer Dienstbarkeit zu sichern sind.

Durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz wird ein Erwerbsrecht u.a. an den Betten oberirdischer Gewässer für den öffentlichen Nutzer begründet. In bestimmten Fällen kann anstelle des Erwerbs die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit durch den öffentlichen Nutzer verlangt werden. Bei Bewirtschaftung von Gewässern durch den Wasser- und Bodenverband ist der öffentliche Nutzer die Gemeinde.

Die Gemeinde prüft die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes unabhängig des Bebauungsplanverfahrens.

Belange der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock weist darauf hin, dass die zusätzliche Wohnbauflächenausweisung zur Abdeckung des Eigenbedarfs im Bereich des ehemaligen Gutes in Willershagen nur zu Lasten bereits bestehender Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde vertreten werden kann.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 3,5 ha in der Ortslage Willershagen und im Hauptort Gelbensande zurückgenommen. Das Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist abgeschlossen. Die Genehmigung liegt vor. Damit sind die Belange der Raumordnung berücksichtigt worden. Auch die übrigen raumordnerischen Hinweise (Baugrenzen um das ehemalige Stallgebäude) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Für das Flurstück 60 (Freilager Düngemittel, nördlich angrenzend an das Plangebiet) existiert ein Altlastenverdacht. Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, ist die zuständige Behörde zu informieren. Diese Abfälle sind vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

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

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3,16 ha in einer bebauten Ortslage auf siedlungsnahen Grünflächen Lücken- und Ergänzungsbebauungen für die Wohnnutzung vor.

Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Nutzungsänderung von Grünstrukturen

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über mehrere Einzelhausgrundstücke, die in Ihrem Bestand baurechtlich definiert werden, aber auch über Grundstücke, die bislang nicht bebaut sind bzw. auf denen die Bebauungsfragmente keinen Bestand mehr darstellen. Demnach sind auch die Biotoptypen den Dorf- und Siedlungsgebieten zu zuordnen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im April 2011 mit einer Geländebegehung und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt.

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von bestehenden Einzelhäusern in ländlichen Strukturen eingenommen. Die unbebauten Grundstücke sind ruderales Kriechrasen bzw. ruderales Staudenfluren teilweise auf Bauschuttablagerungen und intensiv gepflegte Rasenflächen. Innerhalb der vorhandenen Bebauung sind Eschen, östlich des Dorfplatzes, vor dem ehemaligen Gutshaus stehen ein Kastanienbaum und 4 alte Linden, wobei eine Linde starke Kronenschäden aufweist.

| Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis | Biotopwert | Kompensationswert | Art der Beeinträchtigung | Freiraumbeeinträchtigungsgrad Korrekturfaktor |
|---|---|-------------------|--------------------------|--|
| 2.7.1 Ältere Einzelbäume | Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass, Siehe Kapitel 2.2 | | | |
| 5.6.7 naturfernes Standgewässer | 0 | 0,8 | Verkehrsflächen | 1 -> 0,75 |
| 10.1.2 Ruderales Staudenflur | 2 | 3 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 10.1.2 Ruderales Staudenflur, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 2 | 1,5 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 10.1.3 Ruderales Kriechrasen | 2 | 3 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch heim. Gehölze | 1 | 1,5 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 1 | 1 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 14.5.3 Dorfanger/ Dorfplatz | 0 | 0 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |
| 14.5.4 Einzelhäuser in ländlichen Strukturen | 0 | 0,5 | innerörtliche Lage | 1 -> 0,75 |

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt anhand der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte GRZ von 0,2 gibt an, daß 20% der gesamten Fläche innerhalb der einzelnen Flurstücke bebaut werden können. Dazu zählen auch die schon teilweise bebauten und versiegelten Flächen, dabei wird die nach Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit deren Zufahrten um 50% mit berücksichtigt.

Mit der Realisierung der Bauvorhaben erfolgt eine weitere Versiegelung der Biotoptypen, welche als Eingriff ermittelt werden. Mögliche Veränderungen innerhalb der Baugebiete auf den anthropogen geprägten "Hof-Freiflächen" in dem Biotoptyp 14.5.4 werden nicht als Eingriff bilanziert.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents werden die möglichen Vorhaben für alle Flurstücke der Gemarkung Willershagen, Flur 1 einzeln bilanziert.

| Biotoptyp | FLÄCHE in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent für Kompensation in m ² |
|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---|----------------------|--|
|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---|----------------------|--|

| | | | | | | | | |
|--|--------|------------|---|-----|-----|------|------------|--|
| Baugebiet WS 2 | | 0,2 | | | | | | |
| Flurstück 50/2 | | | | | | | | |
| Einzelhäuser in ländlichen Strukturen, Gartenbereich mit Nebengebäuden | 14.5.4 | 998 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 299 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 225 | |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 699 | 0 | 0,5 | 0,0 | 0,75 | 262 | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 88 | | | | | | | 487 | |
| Flurstück 53+ teilw. 54 | | | | | | | | |
| Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 13.2.1 | 285 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 86 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 96 | |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 200 | 1 | 1 | 0,0 | 0,75 | 150 | |
| Ruderale Staudenflur, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 10.1.2 | 72 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 22 | 2 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 32 | |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 50 | 2 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 57 | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 53+ teilw. 54 | | | | | | | 335 | |

Gemeinde Gelbensande • B-Plan Nr. 04 "Gut Willershagen"
 Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

| | | FLÄCHE in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent für Kompensation in m ² |
|--|--------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---|----------------------|--|
| Biotyp | | | | | | | | |
| Flurstück 56 | | | | | | | | |
| Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 13.2.1 | 169 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 51 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 57 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 118 | 1 | 1 | 0,0 | 0,75 | 0,75 | 89 |
| Ruderale Staudenflur, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 10.1.2 | 366 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 110 | 2 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 165 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 256 | 2 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 288 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 56 | | | | | | | | 599 |
| Flurstück 57 | | | | | | | | |
| Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, | 13.2.1 | 196 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 59 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 88 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 137 | 1 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 154 |
| Ruderale Staudenflur, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 10.1.2 | 915 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 275 | 2 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 412 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 641 | 2 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 721 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 57 | | | | | | | | 1.375 |
| Summe Kompensationsflächenäquivalent WS 2 | | | | | | | | 2.795 |

| | | | | | | | | |
|--|--------|------------|---|-----|-----|------|-------|------------|
| Baugebiet WS 1 | | 0,2 | | | | | | |
| Flurstück 85 - Erdaufwallung | | | | | | | | |
| Einzelhäuser in ländlichen Strukturen | 14.5.4 | 678 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 678 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 509 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 85 | | | | | | | | 509 |
| Flurstück 88 | | | | | | | | |
| Einzelhäuser in ländlichen Strukturen, Gartenbereich mit Nebengebäuden | 14.5.4 | 1.092 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 328 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 246 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 764 | 0 | 0,5 | 0,0 | 0,75 | 0,375 | 287 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 88 | | | | | | | | 532 |

| Biotoptyp | | FLÄCHE in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent für Kompensation in m ² |
|--|--------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|--|----------------------|---|
| Flurstück 93 | | | | | | | | |
| Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, | 13.2.1 | 152 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 46 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 68 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 106 | 1 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 120 |
| Ruderales Staudenflur | 10.1.2 | 654 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 196 | 2 | 3 | 0,5 | 0,75 | 2,625 | 515 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 458 | 2 | 3 | 0,0 | 0,75 | 2,25 | 1.030 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 93 | | | | | | | | 1.733 |
| Flurstück 94+96+97 | | | | | | | | |
| Siedlungsgebüsch heim. Gehölze, | 13.2.1 | 930 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 279 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 419 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 651 | 1 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 732 |
| Ruderales Staudenflur, teilweise mit Bauschutt/ -materialien überlagert | 10.1.2 | 152 | | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 46 | 2 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 68 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 106 | 2 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 1,125 | 120 |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 94+96+97 | | | | | | | | 1.339 |
| Summe Kompensationsflächenäquivalent WS 1 | | | | | | | | 4.113 |
| Kompensationsflächenäquivalent Summe | | | | | | | | 6.908 |

3. Geplante Maßnahmen und Ausgleichsbilanz

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes können auch von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Der Intensitätsgrad wird über den Wirkungsfaktor ausgedrückt, je nach Wirkzone und Biotopwert kann dieser unterschieden werden. Da die Maßnahmen siedlungs- bzw. verkehrsnah sind, wird eine Leistungsfaktor von 0,8 angesetzt.

3.1 Kompensation für die Eingriffsflächen in den Baugebieten

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor | Wertfaktor (K x W) | Flächenäquivalent in m ² |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Flurstück 50/2 - M1 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 50/2 | | | | | | 487 |
| Streuobstwiese | 304 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 487 |
| Flurstück 53+ teilw. 54 - M4 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 53+ teilw. 54 | | | | | | 335 |
| Gehölzgruppen in Extensivgrünlandflächen | 209 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 335 |
| davon Gehölzflächen | 31 | | | | | |
| Flurstück 56 - M5 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 56 | | | | | | 599 |
| Gehölzgruppen in Extensivgrünlandflächen | 374 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 599 |
| davon Gehölzflächen | 56 | | | | | |
| Flurstück 57 - M6 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 57 | | | | | | 1.375 |
| Gehölzgruppen in Extensivgrünlandflächen | 859 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 1.375 |
| davon Gehölzflächen | 129 | | | | | |
| Flurstück 85 - Erdaufwallung - M1 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 85 | | | | | | 509 |
| Streuobstwiese | 318 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 509 |
| Flurstück 88 - M1 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 88 | | | | | | 532 |
| Streuobstwiese | 333 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 532 |
| Flurstück 93+98 - M2 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 93 | | | | | | 1.733 |
| Gehölzgruppen in Extensivgrünlandflächen | 1.083 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 1.733 |
| davon Gehölzflächen | 162 | | | | | |

Gemeinde Gelbensande • B-Plan Nr. 04 "Gut Willershagen"
 Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor | Wertfaktor (K x W) | Flächenäquivalent in m ² |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Flurstück 94+96+97+98 - M3 | | | | | | |
| Kompensationsflächenäquivalent Flurstück 94+96+97 | | | | | | 1.339 |
| Gehölzgruppen in Extensivgrünlandflächen | 837 | 2 | 2,0 | 0,8 | 1,60 | 1.339 |
| davon Gehölzflächen | 126 | | | | | |
| BILANZ | | | | | | |
| Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2) | | | | | | 6.908 |
| Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 4.1) | | | | | | 6.908 |
| Überschuss(+) / Differenz(-) | | | | | | 0 |

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch umfangreiche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.