

**Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des
Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet am Kösteracker"
der Gemeinde Kirch Jesar
hier: Unterrichtung und Aufforderung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Edita Penndorf	<i>Datum</i> 07.03.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rastow (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

Sachverhalt

Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Von der Gemeinde ist sachgerecht zu prüfen und abzuwägen, ob durch die Ausübung der Planungshoheit der Nachbargemeinde unzumutbare Eingriffe in die eigene Planungshoheit zu erwarten sind bzw. ob unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art für die eigene Gemeinde zu erwarten sind.

Die Gemeinde Kirch Jesar beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 17 Baugrundstücken. Bis 2020 stand der Gemeinde rein rechnerisch ein Wohnbaupotenzial von 8 Wohneinheiten zur Verfügung. Unter Anwendung der sogenannten Übergangsregelung besteht zudem die Möglichkeit, einen Teil des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2021-2030 vorzuziehen. Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dieser Wert wird deutlich unterschritten, denn laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegen die Acker- und Grünlandzahl im Plangebiet bei 27 bzw. 32.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sport- und Erholungspark“ (Rechtskraft am 01.12.2001) der Gemeinde Kirch Jesar. Der Bebauungsplan verfolgte mit der Herrichtung des Sportplatzes den Spielbetrieb für den Sportverein abzusichern. Innerhalb des Plangebietes wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung >sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen< mit Baugrenzen festgesetzt. Hier sollte die Errichtung von funktionsbezogenen hochbaulichen und sonstigen baulichen

Anlagen zulässig sein. Zudem wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine Vielzahl an verschiedenen Sportarten ermöglichen sollten.

Parallel zu diesem Verfahren erfolgt ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Durch die Nachbargemeinde wurde für die Abgabe einer Stellungnahme eine **Frist bis zum 24.03.2023** gesetzt. Sollte bis dahin keine Stellungnahme abgegeben werden, wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung der Nachbargemeinde bestehen.

Beschlussantrag

Von Seiten der Gemeinde Rastow werden weder Anregungen noch Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Am Kösteracker“ der Gemeinde Kirch Jesar geäußert.

oder

Von Seiten der Gemeinde Rastow werden **folgende** Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Am Kösteracker“ der Gemeinde Kirch Jesar geäußert:

-
-
-

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anschreiben (öffentlich)
2	B-Plan Nr. 4 Begründung (Vorentwurf mit Anhang) (öffentlich)
3	B-Plan Nr. 4 (A1 Vorentwurf) (öffentlich)
4	B-Plan Nr. 4 (klein Vorentwurf) (öffentlich)

VIUS Planergemeinschaft • Bäckerstr. 17 • 19053 Schwerin

Telefon 0385 / 58 97 98 - 30
Mail schwerin@vius.de
Internet www.vius.de

Ansprechpartner Till Martens
Telefon 040 / 6053393-60
Mobil 0176 / 56832145
Mail t.martens@vius.de

Schwerin, 22.02.2023

Gemeinde Kirch Jesar
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“

**Unterrichtung und Aufforderung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kirch Jesar beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Kösteracker“ aufzustellen.

Die Gemeinde hat uns gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrensschrittes „Unterrichtung und Aufforderung der Träger öffentlicher Belange“ beauftragt. Sie erhalten beiliegend je eine Ausfertigung des Vorentwurfs (mit Titelblatt, Planzeichenerklärung) sowie der dazugehörigen Begründung.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Nitschke, Amt Hagenow-Land (Tel.: 03883/6107-47), oder an Herrn Martens im Hause VIUS Ingenieurplanung (Tel.: 040/6053393-60).

Sie werden hiermit gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich für Ihren Aufgabenbereich (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bis zum **24.03.2023** zu den Vorentwürfen der Planung und zu dem vorgelegten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen zu äußern. Bitte senden Sie die schriftlichen Stellungnahmen per Post an die VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG oder per E-Mail an schwerin@vius.de.

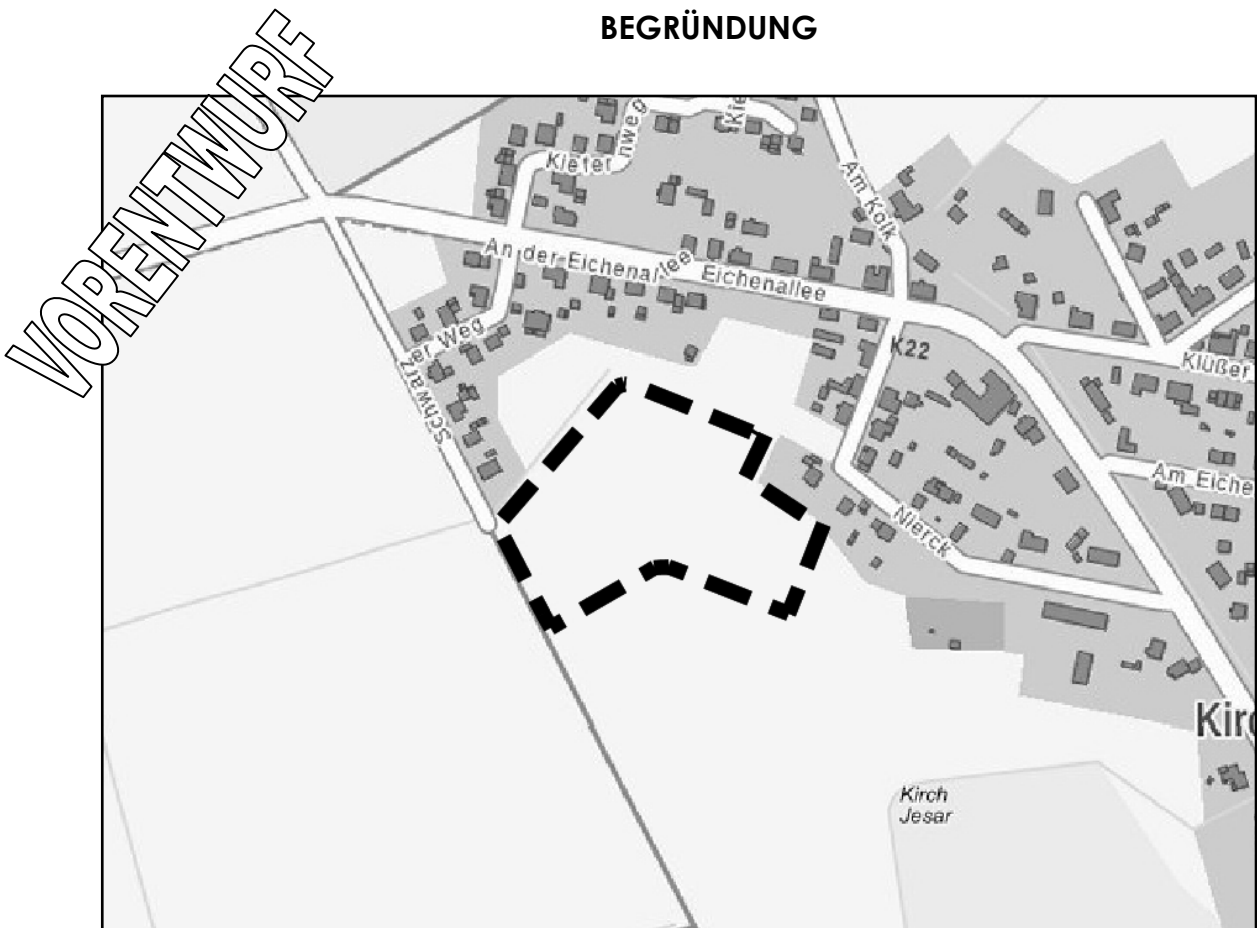
Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Kirch Jesar
Amt Hagenow-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Satzung der Gemeinde Kirch Jesar über den
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
A.1	Anlass und Ziel der Planung	2
A.2	Örtliche Situation	3
A.3	Rechtsgrundlagen	3
A.4	Planungsvorgaben	4
B.....	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
B.1	Bauliche Nutzung	7
B.2	Verkehr	12
B.3	Immissionsschutz	13
B.4	Natur und Landschaft	14
B.5	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	15
C.....	UMWELTBERICHT	17
C.1	Einleitung	17
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
C.3	Zusätzliche Angaben	38
D	DATEN	40
D.1	Städtebauliche Werte	40

ANHANG

- ..BIOTOPTYPENKARTIERUNG

Vorentwurf (November 2022)

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kirch Jesar liegt ca. 25 km nordwestlich von Ludwigslust und ca. 7 km östlich der Stadt Hagenow. Hagenow wird als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft. Die Stadt Hagenow übernimmt die überwiegenden Versorgungsaufgaben für die Gemeinde Kirch Jesar.

Der demografische Wandel trifft insbesondere den ländlichen Raum, der zunehmend von Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstruktur (Überalterung der Bevölkerung) betroffen ist. Hieraus ergeben sich vielfältige neue Anforderungen an die künftige städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wie Kirch Jesar. Den veränderten Rahmenbedingungen ist Rechnung zu tragen. In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die „Zentralen Orte“ mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Andererseits soll der ländliche Raum gestärkt werden, so dass Kirch Jesar als attraktiver Lebensraum für die eigene Bevölkerung erhalten bleibt. Bei leicht rückläufigen bis stabilen Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist trotzdem eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu verzeichnen.

Hierbei spielt die Nähe zum Mittelzentrum Hagenow als infrastruktureller Standortfaktor der Gemeinde im ländlichen Raum ebenso eine Rolle, wie die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Gebietsfestsetzung soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) erfolgen und verfolgt das Planungsziel eines Wohngebietes mit 17 Baugrundstücken, um den bestehenden Bedarf zu decken. Entsprechend der Nachfrage wird auf die vorrangige Errichtung von Eigenheimen bei Erhaltung eines dörflichen Charakters des zu entwickelnden Wohngebietes abgezielt.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Daher erfolgt im Parallelverfahren die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen dieser Änderung angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche als Wohngebiet zu schaffen. Damit dient der vorliegende Bebauungsplan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter

anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

A.2 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kirch Jesar eine Teilfläche des Flurstücks 49/46 der Flur 1. Die Fläche ist ca. 2,3 ha groß.

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Ortes Kirch Jesar. Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und stellt sich zum überwiegenden Teil als Sandacker dar, der andere Teil stellt sich als artenarmes Frischgrünland dar. Westlich an das Gebiet grenzt der Schwarze Weg, über den die nördlich liegenden Grundstücke erschlossen sind und der auch als Wirtschaftsweg zu Wiesen und Maisacker genutzt wird. Nördlich ist das Gebiet durch Bäume entlang eines Grabens gegenüber der dahinter liegenden Wiese mit Feuerlöschteich begrenzt. Weiter nördlich folgt ein Gebiet mit Einzelhäusern, welches an die Eichenallee anschließt. Südlich befinden sich ebenfalls durch Bäume abgegrenzte Grünlandflächen direkt. Im Osten grenzt direkt ein Einzelhausgebiet an die Fläche sowie südöstlich weitere intensiv genutzte Ackerfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Osten liegt der Ortsteil.

A.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ der Gemeinde Kirch Jesar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und

Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Kirch Jesar liegt im (strukturell schwachen) Ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Hagenow, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung seines Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die „Zentralen Orte“ zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 17 Baugrundstücken. Bis 2020 stand der Gemeinde rein rechnerisch ein Wohnbaupotenzial von 8 Wohneinheiten zur Verfügung. Unter Anwendung der sogenannten Übergangsregelung besteht zudem die Möglichkeit, einen Teil des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2021-2030 vorzuziehen.

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wert-zahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dieser Wert wird deutlich unterschritten, denn laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegen die Acker- und Grünlandzahl im Plangebiet bei 27 bzw. 32.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM sind im Gebiet der Gemeinde Kirch Jesar Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (besonderes Gewicht der Funktionen von Natur und Landschaft) festgelegt. In der Karte des RREP WM ist zudem ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung (Sicherung für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach Wasserrahmenrichtlinie) festgelegt.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die aktuelle Darstellung der Fläche als Grünfläche wird im Bereich der geplanten Fläche in Wohnbaufläche geändert.

Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt, kann der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirch Jesar in seinen Darstellungen entwickelt werden.

A.4.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich liegt auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sport- und Erholungspark“ (Rechtskraft am 01.12.2001) der Gemeinde Kirch Jesar. Der Bebauungsplan verfolgte mit der Herrichtung des Sportplatzes den Spielbetrieb für den Sportverein abzusichern.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit Baugrenzen festgesetzt. Hier sollte die Errichtung von funktionsbezogenen hochbaulichen und sonstigen baulichen Anlagen zulässig sein. Zudem wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine Vielzahl an verschiedenen Sportarten ermöglichen sollten.

Parallel zu diesem Verfahren erfolgt ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ der Gemeinde Kirch Jesar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mittels textlicher Festsetzungen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Für Tankstellen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage ohne direkten Anschluss an entsprechend frequentierte Kreis- oder Landesstraße ungeeignet. Ebenfalls nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 4 sind Ferienwohnungen, die im Sinne des § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Damit soll dem dauerhaften Erhalt von Dauerwohnraum Rechnung getragen und dessen Zweckentfremdung für das Ferienwohnen vorgebeugt werden. Andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie andere nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet die höchst-zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Kirch Jesar einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung orientiert sich zudem am baulichen Bestand der derzeitigen den Ortsrand prägenden Wohnbebauung.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 3,90 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50. Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. die Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 23,5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und die Gebäudekubatur gesteuert. Ein Überschreiten der zulässigen Gebäude durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen ist zulässig.

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

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

bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

B.1.3 Bauweise

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Als Hausformen sind Einzelhäuser zulässig. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur entsprechend des dörflichen Charakters des Umfeldes ab. Gebäude sind freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge der genannten Hausformen mit Festsetzung der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt, was einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegenwirkt.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen definiert. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 bestimmt. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Allerdings nicht im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich wird

als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

B.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Kirch Jesar folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere Anforderungen an den Klimaschutz (z.B. ökologische Bauweisen und Vorgartengestaltung). Die gesetzten Rahmenbedingungen eröffnen aber auch einen gewissen architektonischen Spielraum, um einer nicht gewollten Eintönigkeit und Gleichförmigkeit des Wohngebietes vorzubeugen.

Für die Dächer der Hauptgebäude wird ein Neigungswinkel von 21° bis 49° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Eine Ausnahme gilt für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21°, diese sind nur als Gründach zulässig.

Als Dachformen für die Hauptgebäude werden nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Flachdächer sind auch zulässig, allerdings nur als Gründächer. Ausgenommen von diesen Vorgaben sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Die Dacheindeckungen sollen mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Bondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Abweichend sind für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Blockhäuser sind unzulässig. Eine Mischung der Materialien ist zuläs-

sig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.

Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) folgende Töne festgesetzt:

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Naturholzfassaden sind in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztönen zulässig.

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig.

Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.

Zudem ist die Fassadenbegrünung zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztönen) auszuführen.

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

Als Höhenbezug der Gebäude wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß festgesetzt. Dieser darf eine Höhe von 24,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

Staffelgeschosse sind nicht erwünscht und entsprechend unzulässig.

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind hierbei unzulässig. Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.

Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 24,9 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Im Plangebiet sind keine ausgebauten Erschließungsanlagen vorhanden.

B.2.2 Geplante Erschließung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Das Grundstück kann komplett über einen vorhandenen Weg erschlossen werden. Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Es wird eine Mischverkehrsfläche in 5,50 m Breite entstehen. Zusätzlich wird auf der linken Seite ein Grünstreifen mit 2,5 m Breite und einem auf der rechten Seite Gehweg ebenfalls mit 2,5 m Breite entstehen. Daraus ergibt sich eine Gesamtstraßenraumbreite von 10,50 m.

Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße ausgebildet, um gebietsfremden Kfz-Durchgangsverkehr fernzuhalten und damit auch die Wohnqualität zu steigern. Sie verläuft nördlich in das Gebiet und knickt nach Osten ab. Am Kopfende der Straße berücksichtigt die festgesetzte Straßenverkehrsfläche daher, die erforderliche Herstellung einer Wendeanlage (Wendehammer) mit entsprechender Dimensionierung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge). Zwei Stichwege nach Norden und Osten mit einer Breite von 6 m (3,5m Straßenfläche und 2,5 m Grünstreifen) dienen zur Erschließung von Grundstücken, die über die Haupteerschließungsstraße nicht erreicht werden.

Zusätzlich wird noch ein Geh- und Fahrradweg als Wegeverbindung zum bestehenden Wohngebiet im Nord festgesetzt

Da § 12 BauNVO nur die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt, kann auf dieser Grundlage nicht eine bestimmte Zahl anzulegender Stellplätze festgesetzt werden. Gemäß § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert

wird. Aufgrund der geplanten Parzellengrößen von ca. 700 bis 1.000 m² und einem durchschnittlichen Bedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück ist davon auszugehen, dass eine der baulichen Nutzung entsprechende bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken (flächenmäßig) möglich ist. Der ruhende Verkehr soll die privaten Baugrundstücke gelenkt werden, um den öffentlichen Verkehrsraum diesbezüglich weitgehend zu entlasten. In den mit dem vorliegenden Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird auf den Grundstücken die Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgegeben.

Es wurde zudem eine Fläche für Stellflächen im Bebauungsplan vorgesehen. In Ergänzung hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Stellflächen innerhalb des festgesetzten Straßenverkehrsraums vorzusehen.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. An Regelarbeitstagen sind keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen, außer dem standardisierten Straßenverkehr.

B.3.2 Planerische Auswirkung

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Es sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Von der Planung sind keine Lärmimmissionen zu erwarten. Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) angegeben:

- tags 55 dB

- nachts 45 dB bzw. 40 dB

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich der Zielverkehr in dem geplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

. Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und stellt sich zum überwiegenden Teil als Sandacker dar, der andere Teil stellt sich als artenarmes Frischgrünland dar. Westlich an das Gebiet grenzt der Schwarze Weg, über den die nördlich liegenden Grundstücke erschlossen sind und der auch als Wirtschaftsweg zu Wiesen und Maisacker genutzt wird. Nördlich ist das Gebiet durch Bäume entlang eines Grabens gegenüber der dahinter liegenden Wiese mit Feuerlöschteich begrenzt. Weiter nördlich folgt ein Gebiet mit Einzelhäusern, welches an die Eichenallee anschließt. Südlich befinden sich ebenfalls durch Bäume abgegrenzte Grünlandflächen direkt. Im Osten grenzt direkt ein Einzelhausgebiet an die Fläche sowie südöstlich weitere intensiv genutzte Ackerfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Osten liegt der Ortsteil.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Für die Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen.

Die Bebauung der Grünland- und Ackerfläche hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Abschirmung des Ortsbildes nach Süden zur Landschaft wird verringert.

Die Erschließung und Bebauung der Grünland- und Ackerfläche vermindert die biologische Vielfalt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich stellen eine veränderte neue biologische Vielfalt sicher.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes reichen nicht komplett aus. Denkbar wären beispielsweise Maßnahmen an der Sude oder dem Klüßer Mühlenbach, jeweils in Absprache mit der UNB. Sollten hierdurch nicht aus-

reichend KFÄ erzielt werden, sind die verbleibenden durch den Erwerb von Ökopunkten auszugleichen.

Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im vorliegenden Gebiet ist örtliche Population von siedlungstoleranten Arten vorhanden. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes wird die örtliche Population zurückgedrängt. Sie hat Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Naturräumen. Nach Fertigstellung des Gebietes wird ein Teil der örtlichen Population zurückkehren. Für die vernichteten Lebensräume wird ein Ausgleich geschaffen.

Die Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind allerdings umzusetzen. Nach Umsetzung und Beachtung der Maßnahmen besteht kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand. Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht erläutert.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale versorgt die Gemeinde mit Trinkwasser.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an das zentrale Netz Hagenow (Abwasserzweckverband Hagenow) gewährleistet. Es besteht Anschlusszwang.

Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Gegebenenfalls sind hierfür abhängig vom Grundwasserstand geeignete Versickerungshilfen einzusetzen und/oder das anfallende Niederschlagswasser ist (teilweise) in den west an das Plangebiet grenzenden Graben einzuleiten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen. Die Einleitstelle ist nach den anerkannten Regeln der Technik und des Wasserbaus zu sichern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Stromversorgung

Die Gemeinde Kirch Jesar wird von der WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung dient ein Löschwasserteich auf dem Flurstück 49/41 auf der Flur 1 der Gemarkung Kirch Jesar, über den erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden abgedeckt wird.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Kirch Jesar im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern, liegt südlich der Eichenallee auf einer Teilfläche des Flurstücks 49/46 eine unbebaute Fläche, die das künftige Bebauungsplangebiet beherbergt. Der überwiegende Teil stellt sich als Sandacker, der andere Teil als artenarmes Frischgrünland dar. Westlich an das Gebiet grenzt der Schwarze Weg, über den die nördlich liegenden Grundstücke erschlossen sind und der auch als Wirtschaftsweg zu Wiesen und Maisacker genutzt wird. Nördlich ist das Gebiet durch Bäume entlang eines Grabens gegenüber der dahinter liegenden Wiese mit Feuerlöschteich begrenzt. Weiter nördlich folgt ein Gebiet mit Einzelhäusern, welches an die Eichenallee anschließt. Südlich befinden sich ebenfalls durch Bäume abgegrenzte Grünlandflächen direkt. Im Osten grenzt direkt ein Einzelhausgebiet an die Fläche sowie südöstlich weitere intensiv genutzte Ackerfläche. Im weiteren Verlauf Richtung Osten liegt der Ortsteil.

Laut Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich zum Teil als Grünfläche und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auf dieser Fläche beabsichtigt die Gemeinde Kirch Jesar einen Bebauungsplan für bis zu 17 Wohneinheiten aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.



Darstellung des B-Plan-Gebietes

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt zwar außerhalb des Vogelschutzgebietes SPA DE 2533-401 „Hagenower Heide“, ist jedoch benachbart hierzu (getrennt durch eine Straße). Das Landschaftsschutzgebiet LSG 140 „Mittlere Sude“ liegt >1km südlich. Ebenso das GGB DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“

Landschaftsplan

Die Gemeinde Kirch Jesar besitzt keinen Landschaftsplan.

Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänzt. von 12.12.2007) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil. Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV, Februar 2005), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97, Änd. 2005) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

gen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

A.2.1.1.1 Biototypen

Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 (überarbeitet 2019) des LUNG. Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biototypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biototypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben. Die konkrete Bewertung des Biototyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei unterdurchschnittlicher Ausprägung erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Beschaffenheit des Biotops eine Aufwertung.

Sandacker (ACS), Wertstufe 0

Acker auf sandigem Boden in intensiver Nutzung stellt etwa die Hälfte des B-Plan-Gebietes dar (Mais-Acker). Aus dem von der Wertstufe abgeleiteten Biotopwert 1 resultiert ein Ausgleichserfordernis (s. Tabelle 1). In den Wirkzonen I und II ist dieser Biototyp ebenso zu finden,

wird hier lt. HzE 2018 aber nicht berechnet, da mittelbar nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3 berücksichtigt werden.

Artenarmes Frischgrünland (GMA), Wertstufe 2

Artenarmes Grünland mit Dominanz von Gräsern und geringem Krautanteil unter intensiver Nutzung (ehemals Beweidung, nun Mahd) stellt die andere Hälfte des B-Plan-Gebietes dar. Hier wird von der Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert 3 abgeleitet, es resultiert ein Ausgleichserfordernis (s. Tabelle 1). In den Wirkzonen I und II kommt dieses Biotop ebenfalls vor. Das Biotop bleibt hier in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da für mittelbare Beeinträchtigung nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3 berücksichtigt werden.

Feldgehölz aus Überwiegend heimischen Baumarten (BFX), Wertstufe 3

Feldgehölze die zum größten Teil aus heimischen Baumarten bestehen. Das Biotop liegt in der Wirkzone I. Nach den HzE 2018 wird für die mittelbare Beeinträchtigung des Biotops (Wertstufe ab 3) anhand des durchschnittlichen Biotopwerts von 6 ein Ausgleichserfordernis berechnet (s. Tabelle 2).

Ruderalgebüsch (BLR), Wertstufe 2

Strauchbestände eutrophierter Standorte aus Überwiegend heimischen Arten, meist mit einem hohen Anteil an Schwarzem Holunder. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in der Wirkzone II vorkommt. Berücksichtigt werden den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF), Wertstufe 2

Artenreiches Dauergrünland in Überwiegend extensiver Nutzung mit höherem Kräuteranteil auf degradierten, frischen bis wechselfeuchten Moorböden. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Wertstufe 2

Staudenfluren zwei- bis mehrjähriger Arten entlang der Gräben und vereinzelt an Ackerzufahrten. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Artenreicher Zierrasen (PEG), Wertstufe 1

Extensiv gepflegter Zierrasen mit höherem Kräuteranteil und ausgeprägten Blühaspekten. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW), Wertstufe 0

Lineare Gehölzbestände des Siedlungsbereiches mit Dominanz von nichtheimischen Strauch- und/oder Baumarten. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA), Wertstufe 2

Ältere, meist strukturreiche Grünanlagen mit Altbäumen. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden hier nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume (PSJ), Wertstufe 1

Strukturärmere, meist jüngere Grünanlagen. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Straße (OVL), Wertstufe 0

Mit Beton befestigter Fahrweg sowie Wohnstraße. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF), Wertstufe 0

Befestigter Weg, der ausschließlich oder vorwiegend dem einspurigen Verkehr dient. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in der Wirkzone II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW), Wertstufe 0

Befestigter einspuriger Weg mit i.d.R. geringem Verkehrsaufkommen. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU), Wertstufe 0

Ein teilversiegelter einspuriger Weg entlang des Ackers und Zufahrt zu landwirtschaftlicher Betriebsfläche. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Lockeres Einzelhausgebiet (OEL), Wertstufe 0

Einzelhausgebiet mit großen Hausgärten. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden nach den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB), Wertstufe 1

Wasserführender Graben, der weitgehend frei von Gehölzen und Röhricht ist. Eine intensive Unterhaltung inklusive Mahd wird vorgenommen. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da das Biotop nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Feuerlöschteich (SYL), Wertstufe 0

Künstlich abgedichtete Stillgewässer zur Bereitstellung von Löschwasser. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in den Wirkzonen I und II vorkommt. Berücksichtigt werden den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte (WFR), Wertstufe 2

Von Schwarz-Erle oder auch Birke beherrschte Wälder eutropher, feuchter Moor- und Sumpfstandorte. Das Biotop bleibt in der Eingriffsbilanzierung allerdings unberücksichtigt, da es nur in der Wirkzone II vorkommt. Berücksichtigt werden lt. den HzE 2018 nur Biotope mit einer Wertstufe ab 3.

A.2.1.1.2 Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Es wird geprüft, ob ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme vorliegt und ggf. der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden kann.

Pflanzen

Ein Vorkommen von folgenden streng geschützten Pflanzenarten ist für den MTBQ verzeichnet:

- Thesium ebracteatum (Vorblattloses Vermeinkraut) RL MV 0
- Rhynchospora fusca (Braunes Schnabelried) RL MV 1
- Carex dioica (Zweihäusige Segge) RL MV 1
- Pulsatilla vernalis (Frühlings-Küchenschelle) RL MV 0
- Apium inundatum (Flutender Sellerie) RL MV 1
- Hypochaeris maculata (Geflecktes Ferkelkraut) RL MV 1
- Anagallis minima (Kleinling) RL MV 1
- Carex demissa (Aufsteigende Gelb-Segge) RL MV 3
- Rhynchospora fusca (Braunes Schnabelried) RL MV 1
- Pulsatilla vernalis (Frühlings-Küchenschelle) RL MV 0

Durch abweichende Lebensräume (intensive Beweidung, Mahd, Düngung) sowie eine Berücksichtigung vor Ort konnte das Vorhandensein geschützter Pflanzen im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Von den zu betrachtenden Anhang IV-Arten ist Lutra lutra, der Fischotter, im betreffenden MTBQ nachgewiesen (LUNG-Kartenportal). Allerdings sind im Plangebiet selber oder im unmittelbaren Umfeld keine größeren Bachläufe, sodass hier kein Vorkommen anzunehmen ist.

Ein Vorkommen von Fledermaus-Arten des Anhangs IV ist im Eingriffsbereich ebenfalls nicht anzunehmen. Gehölze im Umfeld sowie auch der Siedlungsbereich können Brutplätze einzel-

ner Fledermausarten beherbergen. Ein Überfliegen des Vorhabenbereiches durch Fledermäuse, welche ihren Lebensraum in den umliegenden Bäumen oder im Siedlungsbereich finden, ist potentiell möglich.

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch das Vorhaben kann allerdings ausgeschlossen werden, da zum einen im B-Plan-Gebiet selbst keine Altbäume vorhanden sind und zum anderen Leitstrukturen erhalten bleiben.

Ein Vorkommen weiterer Säugetier-Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist bzw. diese Arten in diesem Bereich nicht nachgewiesen wurden (LUNG-Kartenportal).

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell Brutvogelarten vor. Es handelt sich um ein für die genannten Biotope typisches Artenspektrum. Allerdings ist das Artenspektrum durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche und zahlreichen Umgebungsstörquellen bestimmt. Aufgrund der Siedlungsnähe ist von einem Nutzungsdruck durch den Menschen sowie hohen Prädatorendruck durch Katzen und Hunde auszugehen. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden die Brutvogelgemeinschaften der angrenzenden Siedlung (an den Menschen in ihrem Brutverhalten adaptierte Arten) die neuen Bereiche besiedeln.

Es handelt sich bei den anderen potenziell vorkommenden Arten überwiegend um Arten der Gebüsche und linearen Gehölzstrukturen, aber auch um anpassungsfähige Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches. Es handelt sich insgesamt um Arten die wenig störungsempfindlich in Bezug der Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen sind. (Für sämtliche prominente Arten sind für diese Bereiche im LUNG-Kartenportal keine Vorkommen gelistet, bis auf den Weißstorch; die Horste Sudenhof und Moraas liegen jedoch >2,5km entfernt). Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Durch Ausgleichsmaßnahmen wie die Erweiterung von Feldhecken mit Krautsäumen und Puffer-Brache sowie Baumpflanzungen und die Anlage einer Streuobstwiese entstehen neue Habitate, Verbindungen und Inseln für diese Arten.

Rastvögel

Die Bedeutung und Nutzbarkeit als Äsungsraum für Gänse und Schwäne auf der Zugrast hängt wesentlich von der Art und der Intensität der Nutzung ab. Auch der Zustand der Flächen wirkt sich auf die Verfügbarkeit der Flächen zur Rast bzw. zur Äsung aus. Aufgrund der Siedlungsnähe und der fehlenden Offenheit der Fläche (zwischen Siedlung und Baumreihen)

ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Auswirkung auf die Rastvogelarten auszugehen. Die Annahme der Flächen durch die Zug- und Rastvögel ist stark von äußeren, nicht beeinflussbaren Umständen abhängig. Hierfür werden derzeit die südwestlich liegenden Ackerflächen hinter der Baumreihe angenommen (beispielsweise Sichtungen von Kranichen). Auch Schlafplätze befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Eine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel besteht nicht. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zug- und Rastvogelarten auszugehen.

Amphibien

Durch den Feuerlöschteich nördlich des B-Plan-Gebietes ist im gesamten Bereich mit wandernden Individuen zu rechnen. Um ein Überfahren dieser auszuschließen sind im Zeitraum der Amphibienwanderung die Bereiche Baufeld sowie Zuwegung mit Amphibienschutzgittern, inklusive Umsetzen, zu versehen (im LUNG-Kartenportal sind für diesen Bereich, MTBQ bzw. 1/16 MTB, bisher keine gefährdeten Arten gelistet). Zusätzlich ist außerhalb dieser Zeiträume sicherzustellen, dass Arbeitsgruben bei Tagesende stets verschlossen hinterlassen werden (Fallenwirkung). Hiervon profitieren auch alle weiteren bodenlebenden Tiere.

Reptilien

Ein Vorkommen der Reptilien-Arten des Anhang IV (Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse) kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist (auch sind im LUNG-Kartenportal für diesen Bereich keine Arten gelistet).

Fische und Rundmäuler

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten dieser Tiergruppe kann ausgeschlossen werden, da im B-Plan-Gebiet kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist (bestätigt durch LUNG-Kartenportal).

Mollusken

Ein Vorkommen der Anhang IV-Arten Zierliche Tellerschnecke und Gemeine Flussmuschel kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist (bestätigt durch LUNG-Kartenportal).

Käfer

Ein Vorkommen von Käfer-Arten des Anhanges IV (Großer Eichenbock, Breitband, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit) kann ausgeschlossen werden, da im Eingriffsbereich kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist.

Libellen

Ein Vorkommen von Libellen-Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da ein entsprechender Lebensraum für Arten mit Habitat an besonnten, langsam fließenden Kleingewässern, soweit durch intensive Unterhaltung zugelassen, sowie der Löschteich vorhanden ist. Eine direkte Beeinträchtigung durch die Bautätigkeiten kann auf Grund der Lage der Habitate außerhalb der Maßnahme ausgeschlossen werden. Zudem werden die Gewässer nicht verändert oder beeinträchtigt.

Schmetterlinge

Ein Vorkommen von Schmetterlings-Arten des Anhanges IV kann ausgeschlossen werden, im LUNG-Kartenportal sind keine bekannten Vorkommen aufgeführt.

A.2.1.1.3 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer. Im Umkreis befinden sich mehrere intensiv unterhaltene Gräben sowie der Feuerlöschteich.

A.2.1.1.4 Klima

Die geplante Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

A.2.1.1.5 Wirkungsgefüge

Die Eingriffe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Hierdurch verändert sich auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen nicht wesentlich.

A.2.1.1.6 Landschaft

Die Bebauung der Fläche hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Ortsrand. Die Kulturlandschaft (ehemalige Weide sowie schmaler Acker) weicht an dieser Stelle einer Erschließungsstraße sowie der Bebauung.

A.2.1.1.7 Biologische Vielfalt

Die Erschließung und Bebauung von Acker und Grünlandfläche vermindert diese Biotope und damit die ihnen innewohnenden Arten. Der neu entstehende Siedlungsbereich mit typischem Hausgarten-Biotop-Feinmosaik sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich stellen eine veränderte neue biologische Vielfalt sicher.

C.2.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der geringstmöglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes um einen geeigneten Standort für das Gebiet, der den Ortsrand abrundet. Die Inanspruchnahme von wertvolleren Flächen der freien Landschaft wird vermieden; es werden überwiegend geringwertige natürliche Elemente in Anspruch genommen, die außerdem bereits einer starken Vorbelastung ausgesetzt sind.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Die LAGA TR Boden 2004 ist anzuwenden. Bei Auffüllungen besteht eine abfallrechtliche Deklarationspflicht.

Sandauffüllungen enthalten z.T. Ziegelsplitt. Ziegelsplitt, insbesondere in geringen Mengen, schließt eine Verwertung als Boden nicht unbedingt aus. Hier ist jedoch mit besonderer Aufmerksamkeit auf andere Beimengungen wie z.B. Asbest zu achten. Es ist bei Auffüllungen von einem Deklarationserfordernis nach LAGA M 20 und DIN 19731 auszugehen.

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde,

dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bodenauf- und -abtrag stört die Bodenfunktionen. Der Lebensraum von Bodenorganismen kann erheblich verändert werden. In Anlehnung an die DIN 19731 und 18915 ist bei Niveauveränderungen > 20 cm von erheblichen Eingriffen auszugehen. Zur Begrenzung des Bodenauftrages angrenzender Wohnbauflächen auf 20 cm, werden die Höhen der i.d.R. tiefer liegenden Straßen auf 15 cm begrenzt. Geringere Abweichungen sollen angestrebt werden. Abweichungen sind unter Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 zu beantragen.

Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

Ortsfeste Auszäunungen sind zu nutzen, um Bodenschäden durch z.B. Befahren oder Lagerplatznutzung zu vermeiden. Fahrtrassen und Lagerplätze während der Bauphase sollen auf künftig überbaute Flächen konzentriert werden. Ausnahmen können möglicherweise z.B. bei letzten Bauabschnitten zu prüfen sein. Abweichungen sind unter Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 zu beantragen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWVb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremd-boden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durch-wurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird zudem auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Begrenzung der Geschossanzahl der geplanten Gebäude dient dazu die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche (weit unter dem gesetzlich möglichen Maß) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Nachfolgend werden Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen zusammenfassend dargestellt. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Brutvogelarten sollten die Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar erfolgen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Rastvögel sind nicht erforderlich.

Zum Schutz der Amphibien ist ein geeigneter Schutzzaun um die Eingriffsbereiche (Baufeld, Zuwegung) zu errichten und zu unterhalten (absammeln, umsetzen). Generell ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des B-Plans sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden (s. Tabelle 1-3).

Lagefaktor

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

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75

Versiegelung

In der vorliegenden Planung wurde innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,3 (+50% mögliche Überschreitung für Nebenanlagen) festgesetzt, die den maximalen Anteil zukünftig zu versiegelnder Fläche im Allgemeinen Wohngebiet wiedergibt. Ferner wird eine Planstraße und ein Fuß- und Radweg angelegt, die vollversiegelt werden, wodurch sich ein Zuschlag von 0,5 auf den Biotopwert x der zu versiegelnden Fläche ergibt.

Tabelle 1: Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsverlust von Biotopen inkl. Versiegelung nach HzE

Betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Fläche des betroffenen Biotops [m²]	Lagefaktor (nahe Störquelle Ort=0,75)	Eingriffsflächenäquivalent [m²]
Baufeld					
Sandacker (ACS)	0	1	11.687	0,75	8.765
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2	3	7.198		16.194
			31		71
Gesamt			18.916		25.030

Betroffener Biotoptyp	Fläche des betroffenen Biotops [m²]	Versiegelungszuschlag (nichtvers.=0; teil=0,2; voll.=0,5)	Eingriffsflächenäquivalent f. Versiegelung [m²]
Verkehr Vollversiegelung	2.843	0,5	4.900
Grundstücksversiegelung max.45%	15.458	0,5 * 45%	
Grünflächen	614	0	0

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Versiegelung

Wirkzonen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können Biotope, die sich im Wirkraum des Plangebietes befinden mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h.

sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotop- und Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 ist eine erste Wirkzone von 50m und eine zweite bis 200 m zugrunde zu legen.

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen nach HzE

Betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Fläche des funktionsbeeinträchtigten Biotops [m²]	Wirkfaktor resp. Vorbelastung	Funktionsbeeinträchtigung [m²]
Wirkzone 1				Minderung wg. Störquelle 0,75	
Sandacker (ACS)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) gestört	3	6	341	0,375	768
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Straße (OVL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzen (PHW)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Artenreicher Zierrasen (PEG)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Feuerlöschteich (SYL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Gesamt			341		768

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen 50m-Radius

Betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Fläche des funktionsbeeinträchtigten Biotops [m²]	Wirkfaktor resp. Vorbelastung	Funktionsbeeinträchtigung [m²]
Wirkzone 2				Minderung wg. Störquelle 0,75	
Sandacker (ACS)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Straße (OVL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzen (PHW)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Erlenwald (WFR)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderalgebüsch (BLR)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Gesamt			0		0

Tabelle 3: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs nach HzE

Beseitigung	Beeinträchtigung	Versiegelung	Multifunkt. Kompensationsbedarf
25.030	768	4900	30.698

Es resultiert ein Kompensationserfordernis von 30.698 EFÄ.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das geplante Vorhaben verursacht wird, werden Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Hierfür wurde ein Kompensationsszenario entwickelt, das aus sieben HzE-

Ausgleichsmaßnahmentypen besteht, die sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch in unmittelbarer Umgebung hierzu liegen. Dargestellt sind diese im Plan „Ausgleichsmaßnahmen“.

Im Geltungsbereich selbst sind Baumreihen (HzE 6.21) entlang der Straßen/Wege zu setzen (im Nordosten liegt ein kurzer Fortsatz der Baumreihe, am anschließenden Wirtschaftsweg, außerhalb des Geltungsbereichs). Diese Pflanzungen prägen den Charakter des Ortes positiv, verbessern die Luftqualität, ermöglichen Biodiversität und spenden im Sommerhalbjahr Schatten. Dies würde die beste Wirkung gegen von der Sonne aufgeheizte Straßen entfalten, wenn eine Pflanzung auf der südlichen Straßenseite ermöglicht würde. So käme der Schattenwurf auch spielenden Kindern im verkehrsberuhigten Bereich zugute. In Anlehnung an die vorhandene Obstbaumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind geeignete Obstbäume (geringer Fruchtansatz, lichtraumprofilwahrender Wuchs) zu verwenden.

Auf den Grundstücken ebenfalls Bäume (lt. Vorgabe HzE 6.22) zu setzen. Hier wird mindestens ein Einzelbaum pro (angefangener) 500m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die Sortenauswahl hierfür ist von den HzE weiter gefasst, so dass eine individuelle Gartengestaltung gewährleistet bleibt. Darüber hinaus wird für die Grundstücke eine Sträucher- oder Heckenpflanzung festgesetzt, die mindestens 15m² je angefangene 500m² beträgt. Dies sichert ebenfalls einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (lt. Bundes-Immissionsschutzgesetz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und ermöglicht Biodiversität.

Den Geltungsbereich im Süden und Osten umgebend werden Feldhecken angelegt (bzw. aus bestehenden Strauch-/ kleinen Baumreihen entwickelt). Hierbei wird an die 7m breite Pflanzung ein 3m breiter Krautsaum nach HzE 2.22 vorgesehen. Um diese ökologisch wertvollen Bereiche gegen die angrenzende Grünland- und Ackernutzung abzupuffern, wird ein ca. 10m breiter Brachestreifen (HzE 2.33) eingerichtet. In dieser Konstellation erfüllt das entstehende komplexe Biotop eine Vielzahl an ökologischen Funktionen. Auch stellen die Feldhecken einen optischen Abschluss der Siedlung dar und bieten wirksamen Windschutz.

Passend zum Charakter des entstehenden Wohngebietes soll auf der nordöstlich des Löschteiches liegenden Wiese (Teilfläche des Flurstücks 49/41 und Flurstück 49/40) eine Streuobstwiese (unter Erhalt der Bestandsbäume nach HzE 2.51) entstehen. Die Lage am Löschteich zwischen dem alten Ortsrand und dem neuen Wohngebiet wertet sowohl die ökologische als auch die Naherholungs-Funktion in diesem Zwischenbereich auf. Auch kann beispielsweise ein Mostfest sowohl Alt und Jung verbinden sowie die Identifikation mit und das Bewusstsein für Ausgleichsmaßnahmen wertvoll beeinflussen. Eine größere Fläche wäre für diese Maß-

nahme zwar wünschenswert, allerdings stünde eine solche Maßnahme auf umliegenden, größeren Flächen den Zielen des Vogelschutzgebiets (Offenhaltung) entgegen.

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (s. auch Tabelle 4) verbleibt ein Kompensationsbedarf von 19.358 KFÄ.

Diese sind prioritär eingriffsnah durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Denkbar wären beispielsweise Maßnahmen an der Sude oder dem Klüßer Mühlenbach, jeweils in Absprache mit der UNB. Sollten hierdurch nicht ausreichend KFÄ erzielt werden, sind die verbleibenden durch den Erwerb von Ökopunkten auszugleichen.

Tabelle 4: Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Wertstufe (zur Einschätzung der naturschutzfachlichen Wertigkeit)	Fläche der Maßnahme	Vorgaben	Bezugsfläche	Anzahl Einheiten (z.B. Bäume)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ [m²]
HzE-Maßn.-Nr							Wirkzone	
6.21 Baumreihen im Zielbereich Siedlungen	-	abzügl. Parkplätzen und Einfahrten ca. 350m straßenbegleitend	mind. 50m; alle ≥6m; 12m² unversegelt	Baumzahl*25	40	2,0	1,0	2.000
2.22 Feldhecke mit Krautsaum östl. des Geltungsbereichs	2-3	541	mind. 50*7m, 3-reihig	gesamte Fläche	1	3,0	0,5	812
2.33 anschließende Fläche als Brachfläche	2	455	-	gesamte Fläche	1	2,0	0,5	455
6.22 Einzelbäume im Zielbereich Siedlungen	-	-	je angefangene 500m² Grundstück	Baumzahl*25	35	1,0	1,0	875
2.22 Feldhecke Ergänzungspflanzung mit Krautsaum südl. des Geltungsbereichs	2-3	1.341	mind. 50*7m, 3-reihig	gesamte Fläche	1	3,0	0,5	2.012
2.33 anschließende Fläche als Brachfläche	2	1.880	-	gesamte Fläche	1	2,0	0,5	1.880
2.51 Anlage v. Streuobstwiesen (um nicht in VSG zu kommen: im Siedlungsbereich nördl. v. Löschteich)	3	2.205	mind. 5000m²: Rücksprache UNB	gesamte Fläche	1	3,0	0,5	3.308
Gesamt								11.341

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen, sowie keine Sportanlagen oder landwirtschaftlichen Anlagen.

Von dem neu geplanten Gebiet sind ebenfalls keine erheblich erhöhten Emissionen zu erwarten, da lediglich verkehrsberuhigte Bereiche entstehen. Allerdings erfordert die Erschließung über den Schwarzen Weg einen Anschluss an die Planstraße sowie gegebenenfalls eine Erneuerung der Fahrbahn mit Anpassungen. Das Verkehrsaufkommen hierauf erhöht sich leicht durch die Schaffung von 17 Einfamilienhäusern.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des B-Plans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsemissionen des örtlichen Straßennetzes zu erwarten. Auf das Gebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) der neuen Wohngebiete führt zu keiner Veränderung der aktuellen Immissionssituation.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erforderlich.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an das zentrale Netz Hagenow (Abwasserzweckverband Hagenow) gewährleistet.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der haumüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Erschließung des Gebietes und dem Bau treten Lärm- und Staubemissionen auf.

Durch den Betrieb des Gebietes entstehen Abfälle. Sie werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim wiederverwertet oder behandelt.

Das häusliche Abwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Hagenow eingeleitet.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation.

C.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch den Einsatz geeigneter Maschinen und Bautechniken werden Lärm- und Staubemissionen während der Erschließung und dem Bau der Häuser auf ein Minimum reduziert.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative für das Gebiet besteht nicht, da derzeit keine weiteren Flächen dieser Größenordnung in der Gemeinde Kirch Jesar zur Verfügung stehen.

C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die kumuliert weitere negative Auswirkungen verursachen könnten. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

C.3.3 Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausgeglichen. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird wieder hergestellt. Auch die Eingriffe in die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht wesentlich und werden längerfristig ausgeglichen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter. Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie können Erdgas und regenerative Energie genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermindert. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird gewährleistet. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, werden nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet	15.458
Grünfläche	309
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.034
Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.378
Σ	21.179

ANHANG



- ### Legende

ACS	33.03.03 Sandacker
FGB	4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung
GM	34.08.01 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
GMA	34.08.01.01 Artenarmes Fischgrünland
GMB	34.07.01.03 Aufgelassenes Fischgrünland
GMW	34.07.01.02 Frischweide
GEL	53.01.03 Lockeres Einzelhausgebiet
OVF	52.02.01/ 52.02.02 Versiegelter Rad- und Fußweg
OVL	52.01.01 Straße
OVU	52.01.03 - 52.01.06 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVW	52.01.02 Wirtschaftsweg, versiegelt
PEG	34.09.01 Artenreicher Zierrasen
PHW	41.04.02 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
PSA	41.05.06 / 34.09.01-02 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
PSJ	34.09.01 / 34.09.02 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
RHU	39.03.02 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
WRR	42.01 / 39.01 Naturnaher Waldrand

Bauherr: Amt Hagenow-Land für die Gemeinde Kirch Jesar Bahnhofstraße 25 19230 Hagenow Tel.: 03883/6107-41 Fax: 03883/6107-35		Datum	Zeichen
	bearbeitet		
	geprüft		

Lfd.-Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

UMWELTPLANUNG

Gemeinde Kirch Jesar	Unterlage / Blatt-Nr.: 1.1
Straße / Abschn.-Nr. / Station: BBP 4	Biotoptypenkartierung
PROJIS-Nr.:	Maßstab: 1:2000

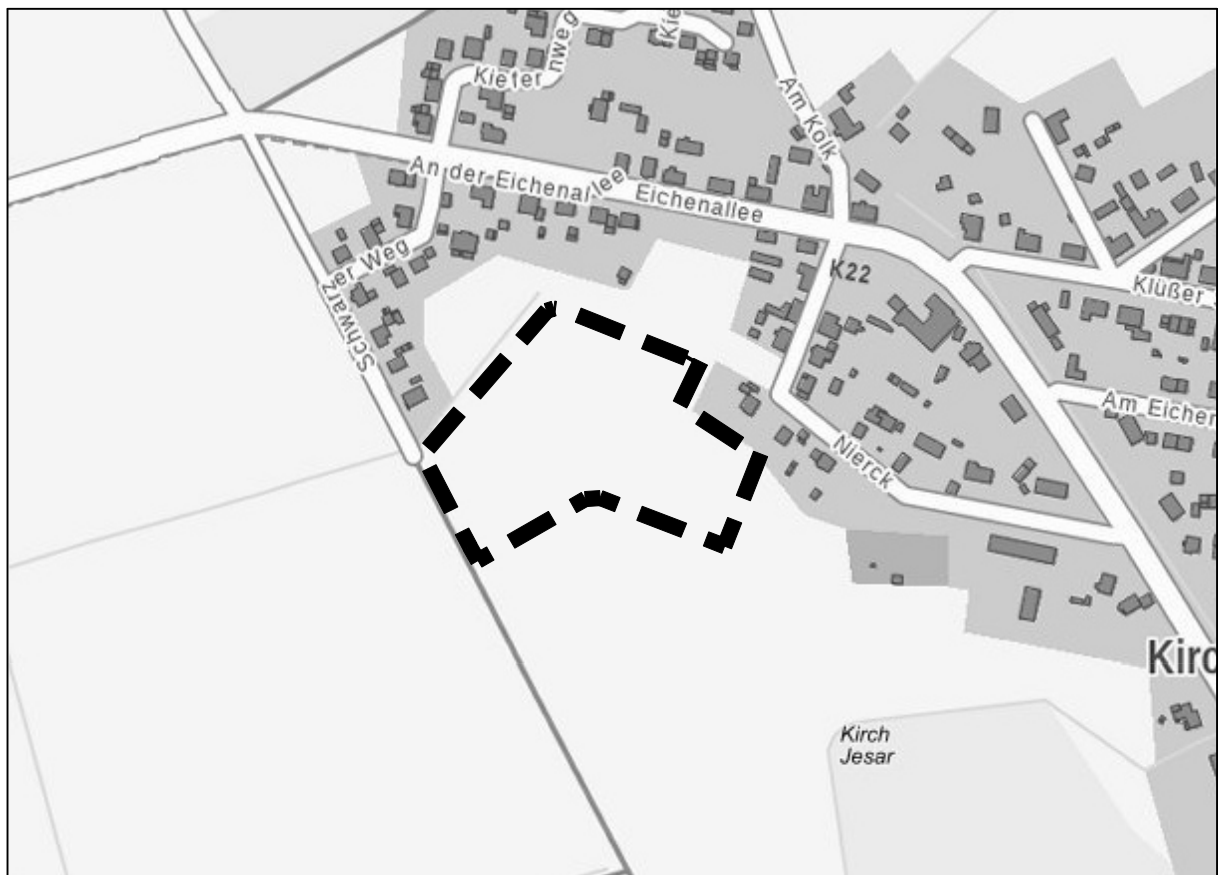
Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Kirch Jesar

aufgestellt:	
Greifswald, den	

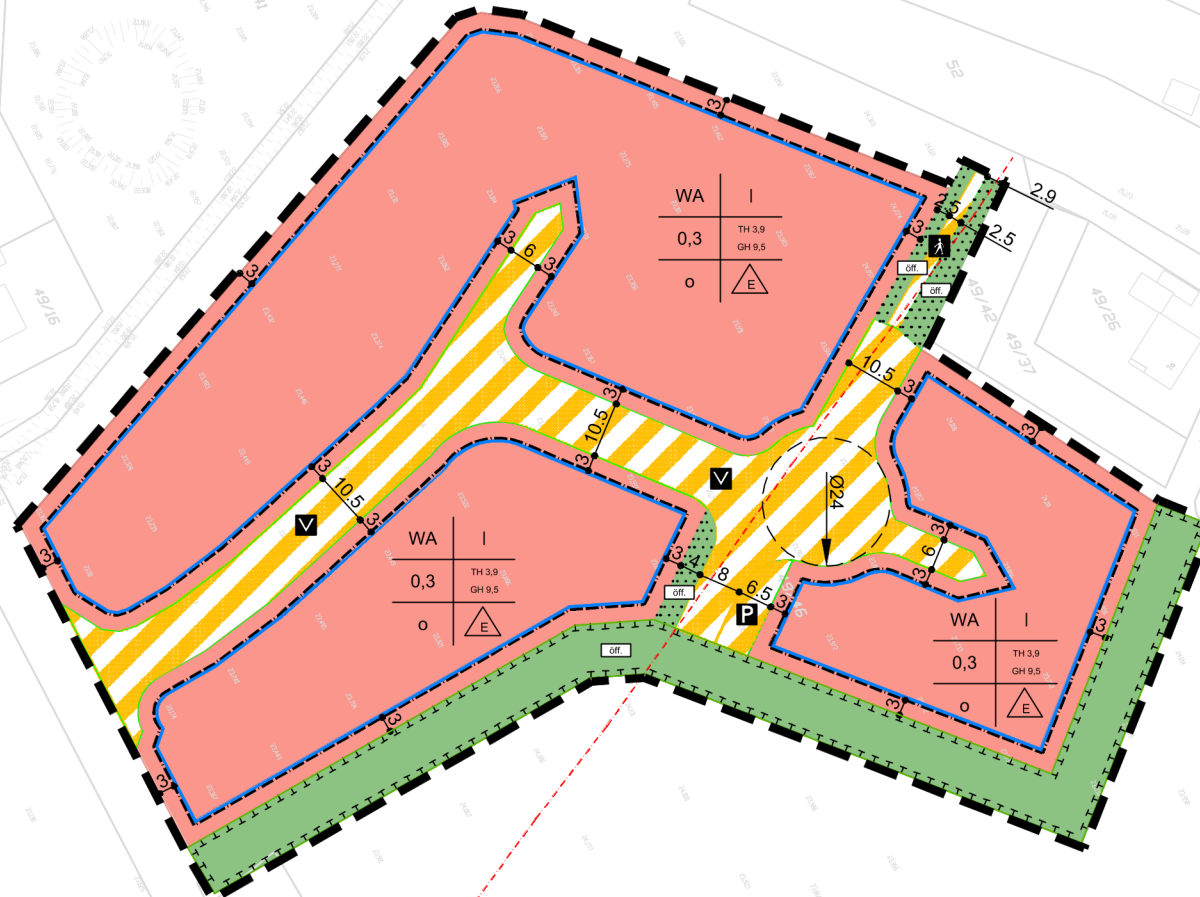
Gemeinde Kirch Jesar

Bebauungsplan Nr. 4

"Wohngebiet am Kösteracker"



PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan (April 2021)
Vermessungsbüro Lübcke
Ludwigsluster Chaussee 72
19061 Schwerin

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(s. Teil B: Text)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

TH max.
3,9 m

Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

GH max.
9,5 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



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

Nachrichtliche Übernahmen



20 KV Erdkabel der WEMAG

Darstellung ohne Normcharakter

49/46

Flurstücksnummer

o

Grenzpunkte



Flurstücksgrenze



Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

(2) Höhenbezugspunkt (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / §18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt gilt die durchschnittlich Geländehöhe von 23,5 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

(3) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

(1) Pflanzung neuer Gehölze auf privaten Grundstücken (9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den zukünftigen Grundstücken im Geltungsbereich sind pro Grundstück 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Alternativ können diese auch auf einem gemeindeeigenen Grundstück gepflanzt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Darüber hinaus wird für die Grundstücke eine Sträucher- oder Heckenpflanzung festgesetzt, die mindestens 15m² je angefangene 500m² beträgt.

(2) Pflanzung neuer Gehölze auf den Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Straßen/Wege sind Baumreihen zu setzen. Diese Pflanzungen prägen den Charakter des Ortes positiv, verbessern die Luftqualität, ermöglichen Biodiversität und spenden im Sommerhalbjahr Schatten. In Anlehnung an die vorhandene Obstbaumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind geeignete Obstbäume (geringer Fruchtansatz, Lichttraumprofilwahrender Wuchs) zu verwenden.

(3) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus der zum Teil bestehenden Strauch-/kleinen Baumreihe wird eine Feldhecke entwickelt. Hierbei wird an die 7m breite Pflanzung ein 3m breiter Krautsaum angelegt. Um diese ökologisch wertvollen Bereiche gegen die angrenzende Grünland- und Ackernutzung abzupuffern, wird ein ca. 10m breiter Brachestreifen eingerichtet. In dieser Konstellation erfüllt das entstehende komplexe Biotop eine Vielzahl an ökologischen Funktionen. Auch stellen die Feldhecken einen optischen Abschluss der Siedlung dar und bieten wirksamen Windschutz.

(4) Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die späteren Gartenflächen und die Schutzflächen der Gehölze zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

(5) Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Teilfläche des Flurstücks 49/41 und dem Flurstück 49/40, Flur 1, Gemarkung Kirch Jesar wird eine Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher alter Kultursorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hochstämme (StU=14-16 cm) sind mit Wildverbisschutz zu versehen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Feststellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Daran schließt

sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm über Geländeoberkante mit einem Messerbalken erfolgen. Eine bedarfsgerechte Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muss gesichert werden. Der Abbau der Schutzeinrichtungen darf frühestens nach 5 Jahren stattfinden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer einmal jährlich stattfindenden Mahd im Herbst zu unterziehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.

2. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen.

Gründächer sind zulässig.

Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem

Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21°

Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen.

Blockhäuser sind unzulässig.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz).

Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.

Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztönen zulässig.

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig.

Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztönen) auszuführen.

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 24,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

6. Staffelgeschosse sind unzulässig.

7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.

8. Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 24,9 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

9. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.