

GEMEINDE PAPENDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Niendorf-Süd"

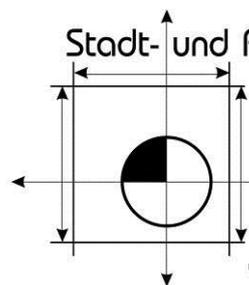
gelegen im Süden der Ortslage Niendorf, westlich der Pölchower Straße
und östlich des Wohngebietes am Haselbruch

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 09.11.2018

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke



Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Gemeinde Papendorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Niendorf Süd"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Immissionsschutz	11
7. Sonstiges.....	11
1. Einleitung.....	12
1.1 Allgemeines.....	12
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	12
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	12
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	13
2.1 Fachgesetze.....	13
2.2 Fachplanungen.....	13
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	15
3.2 Schutzgut „Mensch“.....	15
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	16
3.4 Schutzgut Boden	20
3.5 Schutzgut Wasser	20
3.6 Schutzgut Fläche.....	21
3.7 Schutzgut Luft und Klima.....	21
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	22
3.9 Schutzgut Landschaft.....	22
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	22
3.11 Störfälle	23
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkung.....	23

4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	23
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	23
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	25
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5.	Eingriffsregelung	25
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	25
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	26
5.3	Eingriffsbilanzierung	28
5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	31
6.	Zusätzliche Angaben	33
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	33
6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	33
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	35

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde hat mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ihre ursprüngliche Zielsetzung wieder aufgenommen, eine homogene Siedlungserweiterung im Süden der Ortslage Niendorf vorzunehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 25 konkretisiert die o.g. Zielsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zielsetzung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen vorzuhalten. Dabei sollen sowohl die in Niendorf vorherrschenden Bebauungsstrukturen als auch die bestehende Ortsrandbegrenzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich im Süden der Ortslage Niendorf, westlich der Pölchower Straße und östlich des Wohngebietes am Haselbruch.

Südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Alle übrigen Plangebietsgrenzen schließen dagegen unmittelbar an die bebauten Grundstücke der Ortslage an.

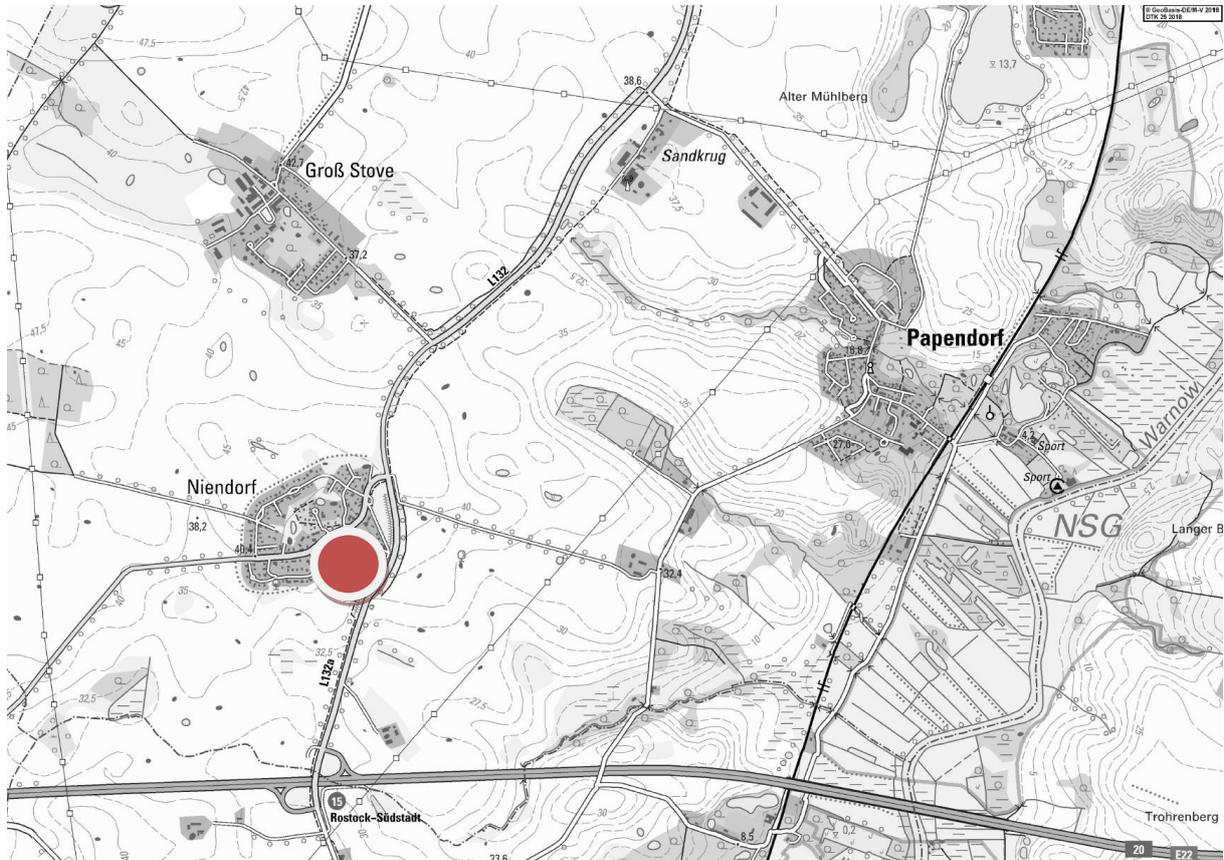


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, topografische Karte © GeoBasis-DE/MV 2018.

In den Geltungsbereich wurde die Wendeanlage am südlichen Ende der Pölchower Straße mit einbezogen, um die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 7. Änderung vorliegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 war Bestandteil der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Papendorf verfolgt die Zielsetzung, die Ortslage Niendorf in diesem Bereich zu arrondieren und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Daher wurde der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch den Bebauungsplan Nr. 25 wird dieses städtebauliche Ziel nunmehr konkretisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 25 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Zum Zeitpunkt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung eingeschätzt, dass lediglich die Errichtung von maximal 6 - 7 Wohneinheiten möglich ist, da nur ca. 0,7 ha für die zweckmäßige Erschließung und Bebauung zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan Nr. 25 bezieht darüber hinaus auch Bestandsflächen mit ein, so dass rd. 15 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau geschaffen werden können.

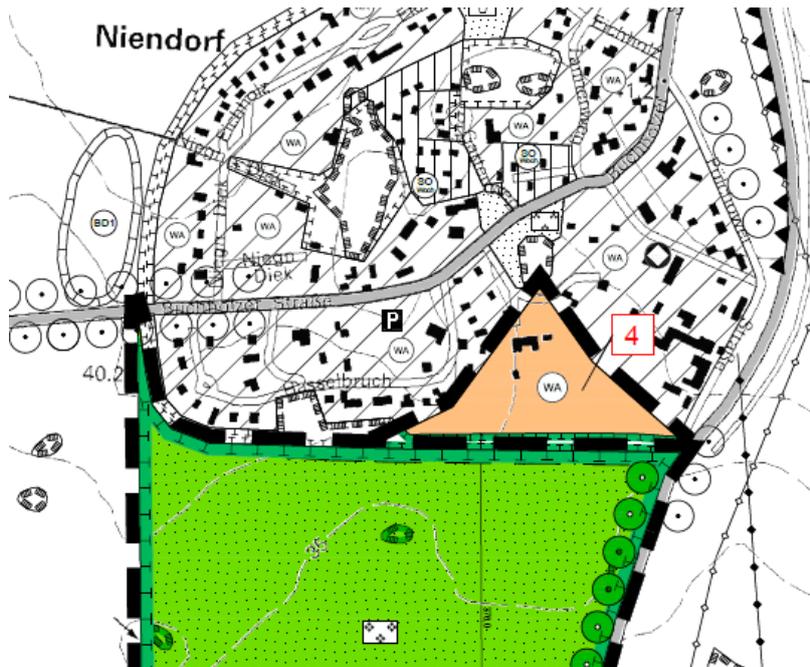


Abb. 3: Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock für Neuplanungen ist die "Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock" für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018.

Auf der Grundlage dieses Entwicklungsrahmens wird der Gemeinde Papendorf ein Entwicklungskontingent "Grundbedarf" von rd. 41 Wohneinheiten zugestanden. Eine Einstufung als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent "Privilegierung") wurde nicht vorgenommen. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf ist seit 2016 wirksam. Durch den Bebauungsplan Nr. 25 erfolgt somit die Umsetzung einer Planung, die vor dem genannten Programmzeitraum abgeschlossen wurde. Damit ist aus Sicht der Gemeinde keine Anrechenbarkeit der geschaffenen Wohneinheiten auf das Entwicklungskontingent "Grundbedarf" gegeben.

Da die Fläche bereits Bestandteil der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2018, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätschel, 30.08.2018, sowie eigene Erhebungen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich oder als Gartenfläche genutzt.

Im Süden wird der angrenzende Landschaftsraum durch die landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die teilweise durch kleine Gehölzinseln gegliedert werden.

Die übrigen Planbereiche werden durch die Bebauungs- und Grünstrukturen der Ortslage Niendorf geprägt. Im Westen befindet sich das Neubaugebiet am Haselbruch und im Osten die ältere Bebauung des Ortes. Vorherrschender Gebäudetyp ist das freistehende Einfamilienhaus.



Bebauung an der westlichen Plangebietsgrenze



Richtung südlicher Plangebietsgrenze



Bebauung und Grünstrukturen an der nördlichen Plangebietsgrenze *Anbindungsbereich an die Pölchower Straße*

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf den Grundstücken vor. Es handelt sich, wie in der bestehenden Ortslage, um eingeschossige Gebäude.

Die Gebietsränder werden durch Grünstrukturen gestaltet und damit wird auch die schon vorhandene Ortsrandbegrünung fortgeführt und ergänzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Diese grenzen das Plangebiet zu den schon vorhandenen Grundstücken in der Ortslage ab. Darüber hinaus erfolgt eine Heckenpflanzung zu den angrenzenden Gärten am Haselholz.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Pölchower Straße über eine Stichstraße, an die auch die einzelnen Wohngebäude angeschlossen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund der geringen Flächengrößen, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss, die maximale Firsthöhe von 8,5 m sowie die Grundflächenzahl von 0,3 definiert. Insbesondere durch die vergleichsweise restriktive Begrenzung der Firsthöhe sollen sich die Gebäude gut in das städtebauliche Umfeld einfügen. Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den in der Ortslage schon vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf. Mit Ausnahme des WA 2 sind auf allen Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auch durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage des neuen Baugebietes eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser 650 m² und für Doppelhaushälften jeweils 450 m². Durch diese Festsetzung soll der dörfliche Charakter der Grundstücksstrukturen gewährleistet werden. Darüber hinaus soll damit auch die Anzahl der möglichen Parzellen im Plangebiet begrenzt werden, da die Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet raumordnerischen Zwängen unterliegt.

Die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) dienen der Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden daher i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die Errichtung dieser Anlagen treten, auch wenn sie den technischen Vorschriften entsprechen, oftmals Konflikte auf, die ausgeschlossen werden sollen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil 2 dieser Begründung erläutert (Umweltbericht).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im räumlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig sind die die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Eine ist eine Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine möglichst homogene Gestaltung der Dachlandschaft in der Ortslage Niendorf erreicht werden, indem die in der Ortslage anzutreffenden Gestaltungsstrukturen auch im neuen Wohngebiet zum Tragen kommen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen insbesondere die Grundstücksfreiflächen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 1,5 m. Durch diese Festsetzungen sollen Freiraumelemente ausgeschlossen werden, die gemeinhin als Ortsbildstörend empfunden werden.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Diese Festsetzung erfolgt klarstellend. Damit sind explizit auch Gestaltungsformen, wie gekieste Vorgärten ausgeschlossen.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Zukünftig erfolgt die Erschließung durch eine öffentliche Stichstraße, die auch für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt werden soll. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird über die Pölchower Straße gewährleistet. Die Anbindung erfolgt im Bereich der vorhandenen Wendeanlage. Die Planstraße hat eine lichte Breite von 6,5 m, sodass die notwendigen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden können. Die Gemeinde geht von einem Bedarf von 3-4 Stellplätzen aus.

Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und der vergleichsweise großzügig bemessenen GRZ von 0,3 geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl der Eigen- als auch der Besucherbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann.

Im Norden des Plangebietes erfolgt eine Fußwegeverbindung in Richtung der bestehenden Ortslage. Eine genauere Trassenführung wird im weiteren Planverfahren geprüft und ggf. angepasst. Hierbei erfolgt auch eine Abstimmung mit der fortschreitenden Erschließungsplanung (z.B. Leitungen). Weiterhin wird alternativ auch eine westliche Trassenführung mit Anschluss an den Haselbruch geprüft.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt rund 2,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	14.240
Verkehrsfläche	
Bestand	300
Planung	2.130
Grünflächen	
Bestand	1.720
Planung	3.560
Gesamt	21.950

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Im Plangebiet sind Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsbetriebe vorhanden. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob und in welchem Umfang Leitungsabschnitte verlegt werden können, um eine zweckmäßige Erschließungs- und Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird von der Pölchower Straße aus zentral mit Trinkwasser erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nord-Wasser GmbH.

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

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Versorgungsnetz über Unterflurhydranten erfolgen. Dadurch können in Papendorf in der Regel die erforderlichen 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Std. sichergestellt werden. Ein Hydrantenvertrag für die Gemeinde Papendorf liegt vor. Im Bereich der Planstraße ist voraussichtlich ein neuer Hydrant zu setzen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ist die Neuverlegung einer zentralen Abwasserentsorgungsleitung mit Anschluss an die Pölchower Straße vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nord-Wasser GmbH.

Das Regenwasser muss im Wesentlichen zentral abgeleitet werden, da bei den anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung nur sehr bedingt möglich ist (lt. Ersteinschätzung des H.S.W. Ingenieurbüro, 28.09.2018) Ein Regenwasserkonzept wird im Rahmen der fortschreitenden Planung erarbeitet.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Dorfstraße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße gewährleistet. Aus den Stichstraßen sind die Müllbehälter am Tage der Abholung an die Planstraße vorzuziehen. Die maximale Entfernung beträgt 50 m. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem und gemeindlichem Besitz.

5. Immissionsschutz

Die Fragen des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren behandelt. Es werden Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmschutzwall, passiver Schallschutz) notwendig.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Niendorf-Süd“ der Gemeinde Papendorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Papendorf befindet sich südlich der Hansestadt Rostock. Das rund 2 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Niendorf und grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung in Niendorf an. Im Westen schließt das Plangebiet an die Wendeanlage der Pölchower Straße an. Im Süden grenzen Ackerflächen an. Das Plangebiet selbst umfasst überwiegend Ackerflächen. Ebenso werden Gartenflächen sowie Siedlungsgrün und Gehölzstrukturen, der derzeitigen Abgrenzung der Ortslage in das Plangebiet einbezogen.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Niendorf-Süd“ beabsichtigt die Gemeinde Papendorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes als südliche Abrundung der Ortslage Niendorf geschaffen. Das Plangebiet ist für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese Entwicklung wurde bereits mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

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

2.2 Fachplanungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen und bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Papendorf. Siedlungsbereiche sind im Allgemeinen keine Schwerpunkträume für naturschutzfachliche Maßnahmen. Der nächstgelegene Schwerpunktbereich für Natur und Landschaft befindet sich östlich von Papendorf im Bereich der Warnow. Durch die hier betrachtete Planung erfolgen keine direkten oder indirekten Eingriffe in diesem Bereich. Dementsprechend bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft: Unterwarnowgebiet (11)
Landschaftseinheit: Häger Ort (110)

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachgutachten vor bzw. befinden sich in der Bearbeitung:

- Bodengutachten, H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock 28.09.2018
- Schallgutachten

Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern entspricht der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Papendorf besitzt seit 1998 einen Landschaftsplan, der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde. In diesem werden neben einem allgemeinen Überblick über das Gemeindegebiet und einer Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft die Ziele und Erfordernisse sowie örtliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Übereinstimmung des Zieles der Schaffung eines Wohngebietes im Süden der Ortslage Niendorf abgeprüft. Folgende Aussagen zu dem hier betrachteten Geltungsbereich lassen sich zusammenfassend aus dem Landschaftsplan ableiten:

Geltungsbereich 4 : Wohngebiet Niendorf

- *Plangebiet: "Ländlich geprägtes Dorfgebiet", "Obstgarten", "Strukturarme Agrarlandschaft"*
- *Heckenpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze*

Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet. Die Hecke am vorhandenen Neubaugebiet wird im Bereich der Wohngebietserweiterung an der südlichen Plangebietsgrenze fortgesetzt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Bereiches sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich im Bereich der Warnow in einer Entfernung von mehr als 2 km.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in einer Senke eine Weidengruppe diese wird gemäß einer Vorabsprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop eingestuft. Mit der Umsetzung der Planungsziele

ist ein Verlust dieser Gehölzstrukturen verbunden. Hierfür wird im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

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

3.2 Schutzgut „Mensch“

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst sowohl Siedlungsbereiche mit Gärten und Gehölzstrukturen am südlichen Ortsrand von Niendorf als auch Ackerflächen im weiteren Anschluss daran. Dementsprechend ist das Plangebiet derzeit überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Es ist ein geringer Anteil von Gartennutzung im Bestand.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung und Lage keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich angrenzend an eine Landesstraße. Der geringe Anteil an Gartenland dient teilweise der Erholungs- und Freizeitnutzung.

Zur Abgrenzung der Bebauung ist als südlicher Abschluss eine Heckenpflanzung vorgesehen. Heckenstrukturen sind bereits als Abgrenzung der bestehenden Ortslage vorhanden und wurden für das Plangebiet auch im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und werden auch in dem hier betrachteten nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorgenommenen Abpflanzungen dienen der Abgrenzung des Plangebietes und Minimierung der visuellen Beeinträchtigungen durch die Landesstraße. Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen. Es verbleiben keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die visuelle Wahrnehmung.

Lärmschutz

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Voraussetzung der Einhaltung der immissionsschutzrelevanten Maßnahmen ausgegangen werden. Entsprechende Festsetzungen werden im späteren Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Unter Berücksichtigung der ggf. zu bestimmenden Schallschutzmaßnahmen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang des aktuellen Siedlungsrandes sind derzeit einige Gehölze vorhanden. Es handelt sich teilweise um Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwei geschützte Birken, die mit Umsetzung der Planungsziele nicht erhalten werden können. Hierfür wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde im Zuge des fortschreitenden Planverfahrens eingereicht.

Ebenso sind innerhalb des in den Geltungsbereich einbezogenen Gartenbereichs Bäume im Bestand. Hierbei handelt es sich um Obstgehölze, die keinen Schutzstatus besitzen.

Die Gehölze entlang des bisherigen Siedlungsrandes werden erhalten. In diesem Bereich wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt.

Entlang des Wendehammers sind vier Linden gepflanzt worden. Diese stellen vermutlich eine Ausgleichsmaßnahme dar. Für diese Linden besteht noch kein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. Zur Schaffung der Erschließung des geplanten Wohngebietes ist die Fällung einer Linde notwendig. Für die Baumfällung ist ggf. ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Geschützte Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der genannten 11 Tierarten (Anhang IV FFH-RL) sowie 5 Pflanzenarten (BArtSchV) auszuschließen. Auch für die geschützte Flechtenart Echte Lungenflechte ist das Plangebiet nicht relevant.

Geschützte Tiere

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird derzeit von dem Gutachterbüro, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Darauf aufbauend liegen bereits einige grundlegenden Aussagen zu geschützten Arten vor. Diese bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen im Rahmen des Vorentwurfes. Es erfolgt eine Präzisierung der artenschutzfachlichen Aussagen bis zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens:

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

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

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudebestand vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An bestehenden Siedlungsrand sind bestehende Gehölzstrukturen vorhanden, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Es sind jedoch Baumfällung für die Erweiterung des Wohngebietes in das bisherige Gartenland und Siedlungsrandgrün notwendig. In einer Weide wurde bei den Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2018 der Gartenrotschwanz festgestellt.

Zum Ausgleich des Verlustes des Habitats für den Gartenrotschwanz ist das Anbringen von Ersatzquartieren als FCS (=favorable conservation status)-Maßnahme vorgesehen. Mit der Erarbeitung des Entwurfes und Vorliegen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden die Aussagen präzisiert.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 29. Februar) erfolgen darf.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch potentiell Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Generell ist das Plangebiet anthropogen durch in überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Siedlungsbereiche vorbelastet. Nach vorläufigen Informationen zu den artenschutzfachlichen Kartierungen wurden mit Ausnahme eines Brutvögelpaares in einer alten Weide keine geschützten Arten angetroffen.

- Lärm

Durch die vorliegende Planung ist mit bau- und betriebsbedingten Störungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird von keinen erheblichen lärmbedingten Störungen ausgegangen.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 25 wird nicht von einem zusätzlichen Kollisionsrisiko durch mobile oder immobile Einrichtungen ausgegangen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Im fortschreitenden Planverfahren und mit Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgt eine Präzisierung der dargestellten Maßnahmen.

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Biologische Vielfalt

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

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Diese besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Des Weiteren sind Plangebietsteile mit einer etwas höheren Wertigkeit in Bezug auf die biologische Vielfalt vorhanden. Es handelt sich dabei um Gartenbereiche sowie Grünflächen mit Gehölzen und Gebüsch am Rand des Siedlungsbereiches. Aufgrund des hohen Ackeranteiles wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Ergebnis vorläufiger Bodenuntersuchungen sind in den oberen Bodenschichten Feinsande/Schluff vorhanden. Ab einer Tiefe von 90 cm stehen Geschiebemergel/Schluff an.

Bewertung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die ackerbauliche Nutzung bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen. Es sind Heckenstrukturen im Süden des Plangebietes vorgesehen. Ebenso stehen weitere Flächen im südlichen Anschluss an das Plangebiet zur Verfügung.

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

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (lokal geringe Mächtigkeiten und kf-Werte) beschrieben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur genauen Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde, insbesondere wegen der vorhandenen Senke innerhalb des Plangebietes, ein Bodengutachten beauftragt. Als erste Einschätzung lässt sich ableiten, dass aufgrund der anstehenden Geschiebemergel eine Versickerung des Niederschlagswassers kaum möglich ist. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Kurzeinschätzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Ortslage Niendorf befindet sich im Einzugsgebiet der Warnow. Genaue Information zu Niederschlagsableitung werden im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfes erarbeitet. Die Aussagen zur eventuellen Betroffenheit der Warnow wird dabei präzisiert und die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und Verbesserungsgebotes erläutert.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung unter Berücksichtigung des zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine Arrondierung der Ortslage Niendorf angestrebt. Es werden sowohl Gartenlandbereiche, als auch landwirtschaftliche Flächen genutzt, die sich zwischen bestehender Bebauung bzw. im direkten Anschluss daran befinden. Durch die Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohnnutzung wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche vermieden. Die hier angestrebte Entwicklung ist bereits mit der rechtskräftigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde, Allgemeine Wohngebiete in der Gesamtgröße von rund 7.800 m², dazugehörige Planstraßen in der Größe von rund 630 m² zu entwickeln. Insgesamt können maximal rund 4.680 m² versiegelt werden. Im Süden und Osten des Plangebietes werden Grünflächen in einer Größe von rund 1.300 m² geschaffen.

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

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock als Bestandteil des Ostseeküstenlandes wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Landschaftszone relativ weit südlich. Es ist daher ein abgeschwächter ozeanischer Einfluss zu erwarten. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen besitzen nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet ist charakterisiert durch seine Randlage an den Siedlungsflächen der Ortslage Niendorf. Der Siedlungsrand wird durch lückige Gehölzstrukturen geprägt. Es sind sowohl heimische Laubgehölze wie Birken und Weiden vorhanden, als auch Brombeergebüsch und krautige Vegetation. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ebenso sind Hausgartenbereiche Bestandteil des Plangebietes. Die Gartenbereiche stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit Obstgehölzen dar.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist anthropogen durch die bestehende landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung deutlich geprägt. Es stellt einen Teil des Siedlungsraumes dar oder befindet sich im direkten Anschluss. Aufgrund der Ausformung des Plangebietes befindet sich ein Teil der geplanten Bebauung zwischen bereits bestehender Bebauung. Als Abgrenzung der Ortslage sind Gehölzstrukturen analog zu den bestehenden Strukturen im übrigen Bereich von Niendorf geplant. Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als eher gering und damit nicht erheblich eingestuft.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

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

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkung

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es werden Teile des Siedlungsraumes sowie Intensivacker überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Wohngebäude und Erschließungsstraße zu zusätzlichen Versiegelungen und somit zu Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen gehen Teilhabitate für beispielsweise Brutvögel verloren.
-

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt innerhalb des besiedelten Raumes bzw. im direkten Anschluss daran befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Dummerstorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Schaffung von Wohnbaufläche. Es ist überwiegend die Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Ein geringer Anteil von Doppelhäusern ist vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Baukörper vorhanden.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend unversiegelt dar. Die geplante Wohnbebauung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Es erfolgt eine Abpflanzung mit Heckenstrukturen im Süden des Plangebietes und somit ein deutlicher Abschluss gegenüber der freien Landschaft. Einer weiteren Ausdehnung wird entgegengewirkt.

Art und Menge an Emissionen

Neben den bereits benannten Schallgutachten (siehe Schutzgut Mensch) wurden die weiteren möglichen Emissionen sowie Verursachung von Belästigungen betrachtet. Nach Einschätzung der Gemeinde Papendorf rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 25 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Papendorf bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Risiken für die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen des Schutzgutes Mensch behandelt. Hierbei liegt der Fokus auf möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von umweltbezogenen Risikobereichen, wie Überschwemmungsbereiche etc.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Es werden überwiegend Ackerflächen überplant.

Kumulierung mit anderen Projekten

Die Gemeinde Papendorf besteht aus fünf Ortsteilen. Innerhalb der Ortslage Niendorf sind keine weiteren Wohnentwicklungen vorgesehen. Mit der rechtskräftigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch weitere Wohnentwicklung in den Ortslagen Papendorf und Groß Stove vorbereitet. Sich gegenseitig verstärkende Umweltauswirkungen mit den anderen Projekten sind aufgrund der Lage und Ausprägung der Plangebiete nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die betroffenen intensiv genutzten Ackerflächen besitzen aufgrund der geringen Größe keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Am südlichen Plangebietsrand sowie teilweise als Abgrenzung zu der bestehenden Bebauung werden Gehölzstrukturen geschaffen. Diese wirken sich siedlungsklimatisch positiv aus.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen bezüglich der Herstellung und Ausführung der Gebäude und Freiflächen sowie des künftigen Betriebes werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, da es keine entsprechenden Ermächtigungsgrundlagen gibt. Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen sowie der Stellplatzflächen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltzustand würde keine Änderungen erfahren.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Niendorf. Das Plangebiet ist bereits in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und geprüft worden. Aufgrund der Auseinandersetzungen im Vorfeld des Bebauungsplanes wird auf eine weitere Untersuchung von Alternativstandorten an dieser Stelle verzichtet. Alternative Baukonzepte sind aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes sehr stark eingeschränkt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

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

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

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Niendorf in der Gemeinde Papendorf.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet sich wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen verbal beschrieben und die Wahl des Biotopwertes begründet.

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	2	3
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
2.7.2	BBJ	Jüngere Einzelbäume		*
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	1,5
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	1
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0

*Die Bewertung der der geschützten Einzelbäume wird nach Baumschutzkompensationserlass wird separat durchgeführt.

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.1.4 Ruderalgebüsch (BLR)/ 10.1.5 Ruderales Pionierflur (RHP)

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Schuttberg, auf welchem sich mittlerweile eine ruderale Vegetation entwickelt hat. Es handelt sich bis auf zwei Sträucher um eine überwiegend krautige Ausprägung. Es wird für die beiden benannten Biotoptypen ein durchschnittlicher Biotopwert von 3 angenommen.

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Entlang der nördlichen derzeitigen Siedlungsgrenze des teilweise einbezogenen Wohngrundstückes verläuft eine Heckenstruktur. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Teil dieser Gehölzstruktur als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V zu beurteilen. Dies betrifft insbesondere ein Weidengebüsch im südlichen Anschluss an das Wohnhaus (Flurstück 56/5a). Es wird eine mittlere Wertstufe von 2 und ein durchschnittlicher Biotopwert von 3 veranschlagt.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Entlang des bisherigen Siedlungsrandes sind Bäume vorhanden. Dabei handelt es sich zum einem um Bäume innerhalb des Grünsaumes als Abschluss der Ortslange und zum anderen um Pflanzungen angrenzend an den Wendehammer. (Einzelbäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V zu beurteilen.)

12.1.2 Lehm- und Tonacker (ACL)

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme im August 2018 war die Feldfrucht bereits abgeerntet. Aufgrund der fehlenden Versiegelung ergibt sich ein Biotopwert von 1.

12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)

Zwischen dem Intensivacker und eingezäunten Gartenland hat sich ein Saumstreifen ausgebildet. Es wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 angenommen.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Bereich mit lückigem Baum- und Strauchbestand. Es sind auch krautschichtartige Bereiche ausgeprägt. Es wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 angenommen.

13.3.8 Nutzgarten (PGN)

Im Norden werden Gartenbereiche in den Geltungsbereich einbezogen. Diese stellen sich überwiegend als Rasen mit Obstgehölzen dar. Aufgrund der fehlenden Versiegelung wird ein Biotopwert von 1 in die Berechnung einbezogen.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich ein Wendehammer der Pölchower Straße. Dieser ist vollständig asphaltiert. Es wird ein Biotopwert von 0 angewandt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

12.1.2 Lehm- und Tonacker (ACL)

Südlich des Plangebietes erstrecken sich großräumige Ackerflächen. In diesen befinden sich Ackersölle und Gehölz- und Offenlandstrukturen. Da der Acker keine versiegelten Bereiche aufweist, ergibt sich ein Biotopwert von 1.

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Es handelt sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Aufgrund einer angenommenen Versiegelung von ca. 50% und einer allgemeinen Ziergartenausprägung wird ein Biotopwert von 0,5 zugewiesen.

14.7.5 Straße (OVL)

Östlich der Ortslage Niendorf verläuft die Landesstraße 132a. Entlang der Straße sind in diesem Abschnitt Baumreihen bzw. Alleen angelegt. Aufgrund der vollständigen Versiegelung wird ein Biotopwert von 0 veranschlagt.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet bezieht Teile des südlichen Siedlungsbereiches der Ortslage Niendorf in der Gemeinde Papendorf ein. Hauptsächlich wird das Plangebiet jedoch von Ackerflächen charakterisiert.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes bzw. im direkten Anschluss daran. Die angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Für den Erweiterungsbereich ist von einer vollständigen Biotopbeseitigung auszugehen.

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Allgemeines Wohngebiet				
ACL	11009	1	0,75	8257
ABO	214	1,5	0,75	241
BFX	401	3	0,75	902
PGN	2756	1	0,75	2067
PHX	214	1,5	0,75	241
Verkehrsflächen				
ACL	1245	1	0,75	934
ABO	27	1,5	0,75	30
BFX	180	3	0,75	405
PHX	42	1,5	0,75	47
Gesamt:				13124

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil- /Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	--

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50% möglich. Für die Verkehrsflächen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m ² EFÄ
Allgemeines Wohngebiet				
ACL	3303	1	0,5	1651
ABO	64	1,5	0,5	32
BFX	120	3	0,5	60
PGN	827	1	0,5	413
PHX	64	1,5	0,5	32
Verkehrsflächen				
ACL	1245	1	0,5	623
ABO	27	1,5	0,5	14
BFX	180	3	0,5	90
PHX	42	1,5	0,5	21
Gesamt:				2936

Wirkzonen

Höherwertige Biotope in der Nähe des Eingriffes können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Da diese Funktionsbeeinträchtigungen mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt werden zwei Wirkzonen unterschieden. Für Wohnbebauung beträgt die Wirkzone I 50 m und Wirkzone II 200 m.

Das Eingriffsäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) wird wie folgt berechnet:

Fläche des be- einträchtigten Biototyps [m ²]	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biotyps	X	Wirk- faktor	=	Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	-----------------	---	--

Wirkzone I

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Weidengruppe, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzt. Dieses wird mit Umsetzung der Planungsziele

beseitigt. Hierfür wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Mittelbare Wirkungen sind somit nicht mehr vorhanden.

Wirkzone II

In den südlich angrenzenden Ackerflächen befinden sich diverse gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Zwei davon befinden sich innerhalb der Wirkzone II. Die Biotope sind wie folgend in die LINFOS-Datendank aufgenommen. Die zugeordnete Einschätzung erfolgte aufgrund einer Luftbilddauswertung. Die Aussagen werden mit der Erarbeitung des Entwurfes präzisiert. Es wird eine Biotopwertstufe 2 und ein durchschnittlicher Biotopwert von 3 zugrunde gelegt.

- DBR 06274- temporäres Kleingewässer, Kleinröhricht; trockengefallen
Um eine Gehölzgruppe wurde eine Mähwiese angelegt.
- DBR 06271- temporäres Kleingewässer
Es handelt sich um Vegetation an einem feuchten Standort. Es wird von verschiedenen Röhrichten u.ä. ausgegangen.

Tabelle 6: Mittelbare Beeinträchtigungen- Wirkzonen

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Wirkfaktor	m² EFÄ
Wirkzone II				
§ 20 Biotop (DBR 06274)				
BFX	300	3	0,15	135
GMA	1504	3	0,15	677
§ 20 Biotop (DBR 06271)				
VRG	878	3	0,15	395
				1207



Darstellung gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope innerhalb der Wirkzone II; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

Minimierung

Anlage von Hausgärten

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen werden Hausgärten angelegt. Zur Gestaltung der Hausgärten werden keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Dennoch wird von einer durchschnittlichen Ausprägung eines Zier- oder Nutzgartens ausgegangen. Diese werden als Minimierung des zuvor berechneten Totalfunktionsverlustes der bestehenden Biotopausstattung betrachtet. Aufgrund der fehlenden Versiegelung wird ein Biotopwert von 1 angenommen.

Anlage einer Hecke

Des Weiteren wird als Abgrenzung zu der bestehenden Bebauung eine Siedlungshecke angelegt. Diese ist gemäß der Festsetzungen mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Deshalb wird als Minimierung der Biotoptyp „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen“ (PHZ) mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 angenommen.

Tabelle 7: Minimierung des Eingriffes

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	m² EFÄ
Allgemeines Wohngebiet			
Hausgärten	2170	1	2170
Siedlungshecke	164	1	164
			2334

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	13124
Versiegelung und Überbauung	2936
Wirkzonen	1207
Minimierung	2334
Multifunktionaler Gesamteingriff	14 933 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Papendorf wird die Arrondierung der Ortslage Niendorf vorbereitet. In diesem Zusammenhang werden auch innerhalb des Plangebietes Grünflächen geschaffen, die die bestehenden Grünstrukturen ergänzen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Anlage von Feldhecken (KMI-1)

Als Weiterführung der Ortsrandbegrünung um Niendorf wird als südlicher Abschluss der Wohnbebauung eine Feldhecke geschaffen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von mindestens 5,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische Gehölzarten in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m und Bäume als Überhälter in einem Abstand von 15-20 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.
Kompensationswert (HzE-Maßnahme 2.21): 2,5

Anlage von Feldgehölzen (KMI-2)

Als südwestliche Begrenzung des Plangebietes wird ein Bereich mit Gehölzen gestaltet. Ein Bauschutthügel mit ruderalem Aufwuchs wird in die Fläche einbezogen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz" ist mit standortheimischen Baum- und Straucharten im stufigen Aufbau zu gestalten. Es sind Pflanzen in Qualitäten Bäume als Heister 150/200 cm, Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Baumgehölzen ist auf mindestens 10% festgesetzt. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 5 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.
Kompensationswert (HzE-Maßnahme 2.13): 2,5

Anlage von Streuobstwiesen (KMI-3)

Südlich der Wohnbebauung ist zur Einbindung in den ländlichen Raum eine Streuobstwiese vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist als extensives Grünland mit Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind alte Kultursorten in der Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang mind. 14/16 cm und Verankerung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je 150 m² zu pflanzen. Für die Ersteinrichtung des Grünlandes ist eine regionaltypische Saatgutmischung zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

Kompensationswert (HzE-Maßnahme 2.51): 2,5

(Anmerkung: Aufgrund der geringen Größe wird der Kompensationswert der Maßnahme reduziert.)

Anpflanzung von Einzelbäumen (KMI-4)

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind begleitende Baumpflanzungen vorgesehen.

Entlang der Planstraße sind zwei standortgerechten Laubgehölze der Art Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden. Für die Baumpflanzungen entlang der Planstraßen ist ein Wurzelraum von mindestens 12m² zu gewährleisten.

Kompensationswert (HzE-Maßnahme 6.22): 1,0

Tabelle 9: Darstellung interne Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Hecke (KMI-1)	1195	2,5	0,5	1494
Feldgehölz (KMI-2)	1403	2,5	0,5	1754
Streuobstwiese (KMI-3)	796	2,5	0,5	995
Einzelbaumpflanzung (KMI-4)	50	1	0,5	25
				4268

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 10666 m²KFÄ wird durch weitere externe Maßnahmen beglichen. Diese werden im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens festgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Mit der Vorbereitung des Entwurfes werden folgenden Gutachten vorbereitet:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Lärmschutzgutachten

Diese Informationen sind im hier vorliegenden Vorentwurf unvollständig. Die derzeit vorliegenden vorläufigen Ergebnisse werden mit dem Entwurf präzisiert.

Des Weiteren erfolgten die Biotopbewertung der geschützten Biotope innerhalb der Wirkzonen aufgrund einer Luftbildbewertung. Die Aussagen sind mit der Erarbeitung des Entwurfes zu präzisieren.

6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Papendorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 2,2e44443 ha und befindet sich im Süden der Ortslage Niendorf. Es umfasst überwiegend Ackerflächen selbst umfasst überwiegend Ackerflächen. Ebenso werden Gartenflächen sowie Siedlungsgrün und Gehölzstrukturen, der derzeitigen Abgrenzung der Ortslage in das Plangebiet einbezogen. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Papendorf mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes als südliche Abrundung der Ortslage Niendorf entsprechend der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Plangebiet ist bisher überwiegend unbebaut und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geringe Teile des Plangebietes werden als Garten genutzt oder sind mit Grünstrukturen wie beispielsweise Hecken bewachsen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Das Plangebiet war bereits Gegenstand der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Betroffenheit von internationalen oder nationalen Schutzgebieten liegt nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Weidengruppe, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzt. Mit Umsetzung der Planungsziele können diese geschützten Feldgehölze nicht erhalten werden. Nach ersten Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde ist hier eine Ausnahmegenehmigung denkbar. Ein entsprechender Antrag wird im Zuge des fortschreitenden Planverfahrens gestellt.

Ebenso sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Diese sind teilweise mit der Umsetzung der Planungsziele zu fällen. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird parallel mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 25 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Ebenso sind die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und

mögliche Immissionen von Bedeutung und näher zu untersuchen. Zu diesen Beeinträchtigungen werden im fortschreitenden Planverfahren entsprechende Gutachten erarbeitet.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 25 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Niendorf. Es werden anthropogen vorbelastete Bereiche überplant. Es handelt sich dabei überwiegend um Intensivacker und Gartenland. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird derzeit ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden bereits Begehungen durchgeführt. Darauf aufbauend liegen bereits einige grundlegenden Aussagen zu geschützten Arten vor. Nach vorläufigen Informationen zu den artenschutzfachlichen Kartierungen wurden mit Ausnahme eines Brutvögelpaares (Gartenrotschwanz) in einer alten Weide keine geschützten Arten angetroffen. Ein Ausgleich ist in Form von Ersatzquartieren vorgesehen. Es erfolgt eine Präzisierung der artenschutzfachlichen Aussagen bis zum Entwurf des Bebauungsplanes.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und – informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Fachgutachten siehe Punkt 2.2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Papendorf, den

.....
Der Bürgermeister

