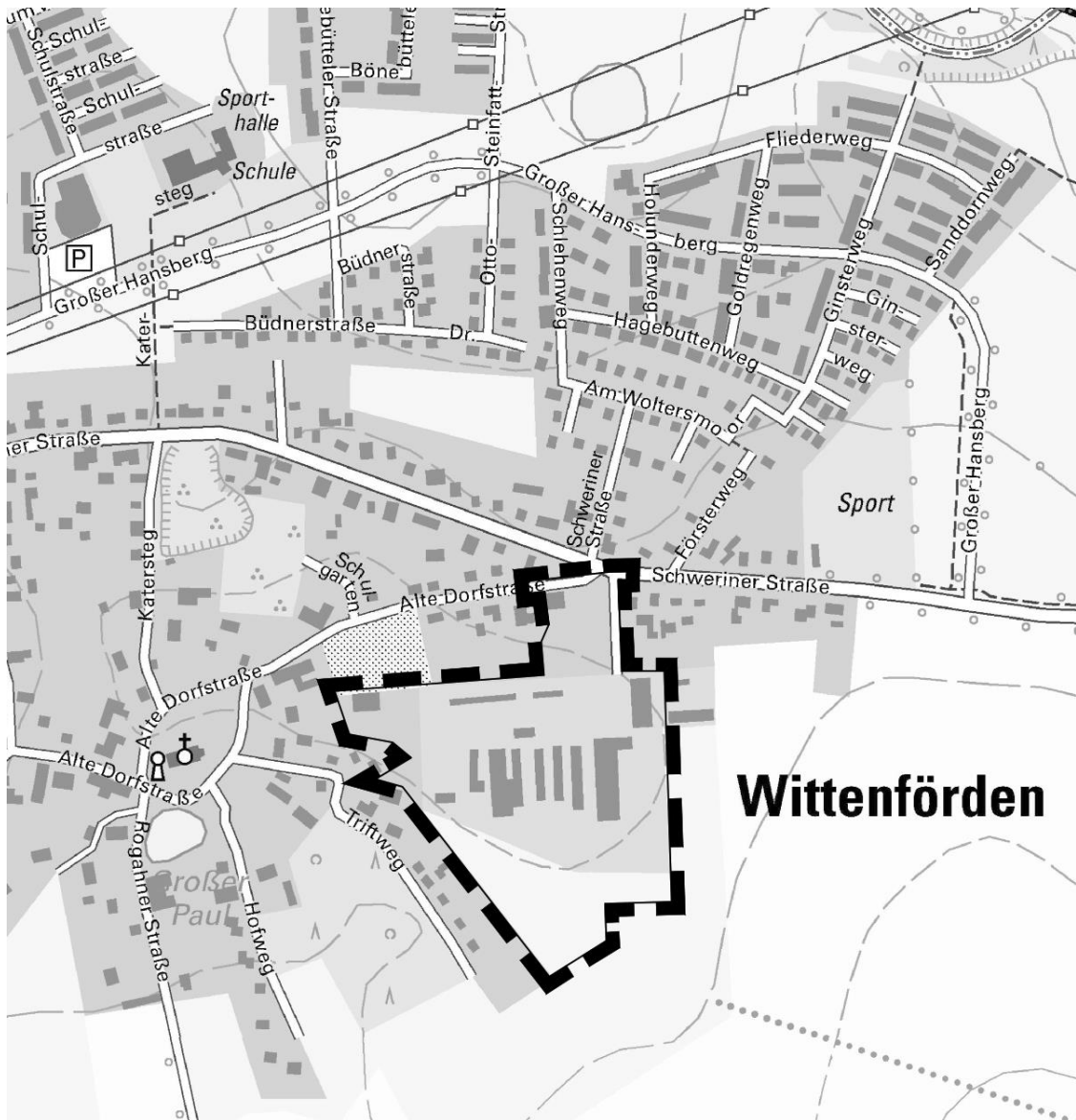




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

GEMEINDE WITTENFÖRDEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“

gelegen im Südosten der Ortslage Wittenförden,
begrenzt im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten und
Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 09.03.2022

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Wittenförden

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2 Angaben zum Bestand	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften	10
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
3.4 Flächenbilanz	14
4. Ver- und Entsorgung	14
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	14
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation	15
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
5. Immissionsschutz	16
6. Durchführungsrelevante Hinweise	16
Teil 2 - Umweltbericht	18
1. Einleitung	18
1.1 Allgemeines	18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	18
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
2.1 Fachgesetze	19
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	21

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23
3.2 Schutzgut Mensch	23
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	24
3.4 Schutzgut Boden.....	31
3.5 Schutzgut Wasser.....	32
3.6 Schutzgut Fläche	32
3.7 Schutzgut Luft und Klima	33
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
3.9 Schutzgut Landschaft	34
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	36
3.11 Störfälle.....	36
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen	37
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	37
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	37
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	38
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
5. Eingriffsregelung.....	39
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	39
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	39
5.3 Eingriffsbilanzierung.....	43
5.4 Kompensationsmaßnahmen	47
5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	49
6. Zusätzliche Angaben.....	51
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	51
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	51
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
8. Referenzliste der verwendeten Quellen.....	54

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Wittenförden hält weiterhin an. Wittenförden ist vor allem durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin als Siedlungsstandort von großer Bedeutung. Insbesondere werden Grundstücke für den Bau von Eigenheimen nachgefragt, aber auch seniorengerechter Wohnraum wird derzeit in der Ortslage realisiert.

Die Gemeinde Wittenförden beabsichtigt daher, weitere Wohnbauflächen im Hauptort Wittenförden im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Dadurch kann eine Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden werden. Der Hauptort ist zudem über das örtliche Verkehrsnetz direkt an die Landeshauptstadt Schwerin angebunden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht darin, die Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes planungsrechtlich für die Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen für Wohnnutzungen kann dabei als besonders wichtig angesehen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Norden, Nordosten und Westen des Plangebietes handelt es sich daher um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Wittenförden und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Der Großteil wurde durch eine Schweinemastanlage mit entsprechenden Gebäudestrukturen genutzt. Diese hat ihren Betrieb 2021 aufgegeben. Die Gebäude sowie die versiegelten Flächen werden derzeit abgebrochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wittenförden. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 6,4 ha und umfasst die Flurstücke 84/4 (teilw.), 85/6, 86/1, 86/2 (teilw.), 92/2, 93/23 sowie 109/4 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Wittenförden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wohnbebauung und die Alte Dorfstraße, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden hat in ihrer Sitzung am 21. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wiesengrund“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt zusammen mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanes.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Ein Bodengutachten wurde bereits im Jahr 2013 erstellt. Aussagen hieraus werden unter Punkt 4. Ver- und Entsorgung getroffen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachdienst Bauen und Gebäudemanagement des Amtes Strahlendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021, die digitale Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Wittenförden, ein Lage- und Höhenplan, erstellt im August 2021 durch das Vermessungsbüro Holger Bannuscher & Torsten Meißner, Wittenförden, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden i.d.F. der 2. Änderung sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Wittenförden verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung. Das Plangebiet wird dort als Grünfläche „Friedhof“, Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Gemeinde Wittenförden hat derzeit rund 2 500 Einwohner (Stand 31.12.2020). Wittenförden liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 09. Juni 2016 wird die Gemeinde Wittenförden dem Oberbereich und dem Mittelbereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet. Des Weiteren ist die Gemeinde Teil des Stadt-Umland-Raums (SUR) Schwerin. Gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) **Z** sollen Stadt-Umland-Räume „unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden“ (LEP M-V 2016, S. 40). Zudem gilt für die Gemeinden innerhalb der SUR ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot. Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet gemäß Programmsatz 3.3.3 (3) **Z** das Stadt-Umland-Konzept des jeweiligen SUR.

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRO WM) im August 2021 das „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ veröffentlicht. Dieses betrachtet den Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2030 und beinhaltet „die sich aus der Diskussion ergebenden Leitlinien, Festlegungen und Sonderregelungen zur zukünftigen Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin“ (AfRO WM 2021, S. 5).

Die Gemeinde Wittenförden wird demnach als „infrastrukturell gut ausgestattet“ (AfRO WM 2021, S. 14) definiert und kann Wohnbaukontingente von sechs Prozent im Vergleich zum Stand der Erfassung 2019 abrufen. Somit stehen der Gemeinde bis 2030 inklusive der Ausnahmeregelung für seniorengerechten Wohnraum 78 Wohneinheiten zu. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 soll rund 50 Wohngrundstücke umfassen. Auch im Hinblick auf die raumordnerischen Belange innerhalb des SUR Schwerin, soll je Grundstück innerhalb des geplanten Wohngebietes maximal eine Wohneinheit zulässig sein.

Des Weiteren liegt die Gemeinde Wittenförden in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Die Gemeinde Wittenförden will mit dem Bebauungsplan Nr. 16 untergeordnet auch landwirtschaftliche Nutzflächen mit Wohnbauflächen überplanen. Diese befinden sich im Süden des Änderungsbereiches und haben eine Größe von rund einem Hektar. Derzeit werden sie als Acker bzw. Weideflächen genutzt. Die Flächen weisen Bodenwertzahlen bis 56 auf. Aufgrund der geringen Größe der zu überplanenden Bereiche geht die Gemeinde Wittenförden von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aus. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Wittenförden Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage schaffen und kann gleichzeitig die nicht mehr genutzten Flächen der Schweinemastanlage überplanen. Somit handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die lediglich durch kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen ergänzt werden. Die Gemeinde Wittenförden kann so innerörtlichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Einer Zersiedlung der Landschaft kann dadurch entgegengewirkt werden. Landwirtschaftliche Flächen stehen außerhalb der Ortslage weiterhin großflächig zur Verfügung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wittenförden und schließt im Norden an die Alte Dorfstraße an, die wiederum an die Kreisstraße LUP 66 Schweriner Straße anbindet. Die Alte Dorfstraße ist als Tempo-30-Zone ausgebildet. Entlang der Straßen sind beidseitig überwiegend Wohnhäuser vorhanden. An der Alten Dorfstraße befindet sich zudem der örtliche Friedhof. Etwa 200 m westlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Dorfkirche Wittenfördens. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude liegt nordwestlich des Plangebietes an der Alten Dorfstraße. Hierbei handelt es sich um den alten Pfarrhof mit Wohnhaus und Scheune. Das Gebäude wird derzeit ebenfalls durch die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Stralendorf-Wittenförden genutzt. Südwestlich grenzt die Wohnbebauung des Triftweges an das Plangebiet an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet soll über die Alte Dorfstraße im Norden erschlossen werden, diese hat eine Fahrbahnbreite von etwa fünf Metern sowie einen straßenbegleitenden Fußweg auf der nördlichen Seite.

Das Plangebiet wurde bis zum Sommer 2021 durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der dort eine Schweinemastanlage betrieben hat. Nach einer artenschutzrechtlichen Präsenzprüfung im Herbst desgleichen Jahres, begann der Abbruch der Betriebsanlagen und versiegelten Flächen.

Die Schweinemastanlage bestand überwiegend aus gemauerten Stallungen und Betriebsgebäuden sowie aus Silos und kleineren gemauerten Nebengebäuden. Außerdem waren große Freiflächen durch Betonplatten versiegelt, die ebenfalls zurückgebaut werden.

Das Gelände des Plangebietes ist insgesamt als eben zu beschreiben. Die zentralen, zum Zeitpunkt der Vermessung versiegelten Flächen, liegen mit ca. 69 m ü. NHN etwas höher als die Randbereiche mit 66 bis 67 m ü. NHN. Der Verlauf zeichnet sich allerdings nicht durch stärkere Geländesprünge aus. Lediglich eine Böschung am östlichen Plangebietsrand weist Höhen von etwa 70 m ü. NHN auf.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die vorhandenen Straßen im Norden des Plangebietes sind im Eigentum der Gemeinde Wittenförden. Die geplante Erschließungsstraße soll der Gemeinde nach Herstellung übergeben werden. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das Plangebiet besteht aus zwei Allgemeinen Wohngebieten, die sich aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. So kann vor allem die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Übergang zur freien Landschaft positiv beeinflusst werden. Erschlossen wird das Gebiet über eine

ringförmige Planstraße, die über eine Nord-Süd-Achse mit der Alten Dorfstraße verbunden ist. Zudem soll im Zentrum des Plangebietes eine parkartige Grünfläche entstehen, die durch Fußwegeverbindungen im Nordwesten an die vorhandene Bebauung anschließen soll. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist es städtebaulich sinnvoll Grünflächen sowie fußläufige Verbindungen in die Planung zu integrieren, dadurch kann eine Auflockerung des Gebietes erreicht werden. Zudem werden so Plätze geschaffen, die dem Aufenthalt der Einwohner dienen und das Wohngebiet somit beleben können.



Abb. 2: Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, für die an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen vorhanden sind. Des Weiteren ist somit auch die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. Auch einzelne Ferienwohnungen können zu einer kleinteiligen Zersiedlung führen und sich somit störend auswirken.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird hauptsächlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 auf maximal 9,50 m und in den WA 2 auf maximal 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist

gleich Gebäudehöhe. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll abgestuft werden. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 befinden sich am östlichen und südlichen Plangebietsrand. Im Übergang in die freie Landschaft wurde die maximale Firsthöhe deshalb gegenüber den anderen Bereichen reduziert.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Auch diese sollen die Höhenentwicklung im Übergang in die freie Landschaft positiv beeinflussen. Innerhalb der WA 1 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Innerhalb der WA 2 ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Bebauung in den Randbereichen mit eher klassischen Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wirkt gestalterisch wesentlich aufgelockerter als zum Beispiel eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden mit flacher geneigtem Dach.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche.

Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,75 m ausgeglichen werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete Grundflächenzahlen (GRZ) fest, die das Maß der Bebauung regeln. Innerhalb der WA 1 wird eine GRZ von 0,3 sowie in den WA 2 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Aufgrund der geplanten eher großen Grundstücke, soll dadurch ein verträgliches Maß der versiegelten Flächen erreicht werden. Die Gemeinde Wittenförden will so ein aufgelockertes Wohngebiet mit einem eher dörflichen Wohncharakter am südöstlichen Ortsrand schaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Innerhalb der WA 1 dürfen zudem Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden und innerhalb der WA 2 ausschließlich Einzelhäuser. Diese Festsetzung ist ebenfalls dazu geeignet die Bebauung am Plangebietsrand gestalterisch aufzulockern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden überwiegend so festgesetzt, dass Vorgartenbereiche von mindestens fünf Metern Breite entstehen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und kann zum anderen den dörflichen Charakter des Wohngebietes unterstreichen.

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mindestens 700 m² betragen muss. Dies gilt für alle Baugrundstücke, unabhängig davon, ob ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte errichtet wird. Für die Errichtung von Doppelhäusern innerhalb der WA 1 müssen somit beide Grundstücke jeweils mindestens 700 m² haben.

Im Hinblick auf raumordnerische Belange innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Schwerin wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Innerhalb des festgesetzten WA 2 ist ebenfalls je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteinschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

Entlang der Planstraße werden ca. 20 öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr des Wohngebietes vorgesehen, die durch Baumpflanzungen ergänzt werden sollen. Die entlang der Erschließungsstraße dargestellten öffentlichen Stellplätze können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Wittenförden. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Quartierscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger

Bauweise beträgt 25° bis 50°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude bei zweigeschossiger Bauweise als Satteldach, Zeltdach oder Flachdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0° bis 25°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können auch hier abweichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise als symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Innerhalb der WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise 22° bis 50°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Damit will die Gemeinde die Höhenentwicklung der Gebäude positiv beeinflussen. Zudem kann so ein gestalterisch ansprechendes Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden erreicht werden.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Ortslage und kann somit das Einfügen des Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind auch Dachbegrünungen generell zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mind. 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelung gilt nicht für Vordächer, sonstige untergeordnete Dachflächen sowie Terrassenüberdachungen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. So genannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dadurch soll bewirkt werden, dass der öffentliche Straßenraum, mit Ausnahme der straßenbegleitenden Gästestellplätze, freigehalten wird und somit ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen der privaten Baugrundstücke, die an die zentrale Grünfläche grenzen, sind ausschließlich als Hecke aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton in Kombination mit Hecken zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Dadurch soll ein attraktiver Aufenthaltscharakter geschaffen werden, sodass sich die zentrale Grünfläche als parkartige Anlage zum Treffpunkt für die Bewohner des Wohngebietes entwickelt.

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

Im Sinne einer naturschonenden Beleuchtung sind Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

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

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Wittenförden. Im Norden bindet die Planstraße an die Alte Dorfstraße an, die wiederum etwa 30 Meter weiter östlich an die Kreisstraße LUP 66, Schweriner Straße anbindet. Die geplante Erschließungsstraße verläuft zunächst von Nord nach Süd und erschließt beiderseits Grundstücke.

Etwa 115 m südlich des Knotenpunktes an der Alten Dorfstraße wird die Planstraße als Ringerschließung innerhalb des Plangebietes geführt. Dadurch können nahezu alle Grundstücke erschlossen werden. Im Westen wird eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 50 m und einer Ausbaubreite von fünf Metern vorgesehen, um vier Grundstücke zu erschließen. Teilweise werden kleinere private Stichstraßen notwendig, um einzelne Grundstücke erschließen zu können.

Die Ringstraße erhält eine Ausbaubreite von 9,50 m inklusive Bankett. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,50 m und wird durch einen einseitigen Fußweg mit einer Breite von 1,50 m ergänzt. Für die Planstraße soll die Festsetzung als geschwindigkeitsreduzierter Bereich geprüft werden.

Private Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Bedarf auf den privaten Grundstücken herzustellen. Entlang der Planstraße sollen zudem 20 öffentliche Stellplätze für Gäste des Wohngebietes vorgesehen werden. Diese werden durch Baumpflanzungen begrenzt.

Die fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes soll außerdem durch einen Fußweg in der zentral festgesetzten parkartigen Grünfläche gewährleistet werden. Dieser verläuft von Südost nach Nordwest durch die Grünfläche, endet dort etwa in Höhe der westlichen Stichstraße und wird am Ende der Stichstraße nach Nordwesten weitergeführt. Die Anbindung an die weitere Ortslage kann von dort Richtung Alter Dorfstraße erfolgen.

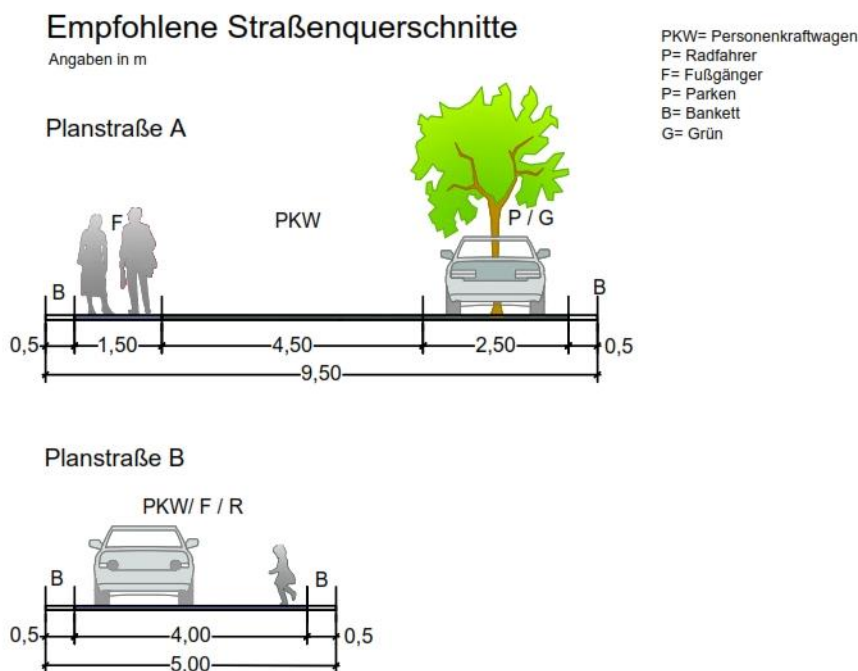


Abb. 8: Mögliche Straßenquerschnitte.

Die Gemeinde Wittenförden ist über die Nahverkehr Schwerin GmbH an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Direkt nördlich des Plangebietes an der Schweriner Straße befindet sich die Haltestelle „Dorfeingang“ der Linie 12, die von Wittenförden bis zum Marienplatz im Zentrum der Landeshauptstadt Schwerin führt und werktags etwa jede halbe Stunde fährt. Vom Bahnhof Schwerin führen zudem Zugverbindungen nach Hamburg, Wismar und Bad Kleinen. Die Gemeinde Wittenförden ist dadurch sehr gut an das überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die Schweriner Innenstadt ist von der Ortslage Wittenförden nur knapp sechs Kilometer entfernt. Die Anbindung mit dem Fahrrad sowie zu Fuß erfolgt über einen parallel zur Kreisstraße LUP 66 verlaufenden Radweg.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 6,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	51 200
davon WA 1	38 740
WA 2	12 460
Verkehrsflächen	9 020
davon Alte Dorfstraße	1 060
Planstraße A	6 940
Planstraße B	280
Fußwege	740
Grünflächen	3 540
davon Park, öffentlich	3 380
Wegebegleitgrün, öffentlich	160
Plangebiet – Gesamt	63 760

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Alten Dorfstraße.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Schweriner Umland als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Alten Dorfstraße im Norden erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzbereichsverordnung Schwerin (MV_WSG_2233_12). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

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

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Die Bereitstellung der Löschwassermenge wird zum Entwurf der Planung durch den Erschließungsplaner konkretisiert. Möglich wären Zisternen sowie Hydranten im öffentlichen Straßenraum. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland erfolgen.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2013 im Zuge der ersten Überlegungen des Grundstückseigentümers durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus Geschiebelehm sowie Geschiebemergel, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Gutachter empfehlen daher die Ableitung in eine Vorflut.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und in die örtliche Vorflut zu leiten ist. Kann durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen werden, ist auch eine dezentrale Versickerung möglich.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Gemeinde Wittenförden wird durch die WEMAG AG mit Elektroenergie versorgt. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

In der Gemeinde Wittenförden hat die Wemacom Telekommunikation GmbH eine Glasfaser-Infrastruktur aufgebaut. Ein Anschluss ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

4.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen.

5. Immissionsschutz

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

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

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im

Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“ der Gemeinde Wittenförden werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Wittenförden. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als stillgelegte Schweinemastanlage dar, die seit Mitte des Jahres 2021 nicht mehr genutzt wird. Die anderen Flächen des Plangebietes sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Grünlandflächen und Flächen, die bereits zum Siedlungsbereich gehören. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 6,4 ha. Im Norden, Nordosten und im Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung der Gemeinde an den Geltungsbereich. Im Süden und Osten schließen sich Ackerflächen sowie Grünlandflächen an. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wiesengrund“ besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des südöstlichen Randes der Gemeinde Wittenförden. In einem Bereich, der nördlich, nordöstlich und westlich von Wohnbebauung umgeben ist, soll durch die Ausweisung eines Wohngebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle Dauerwohnnutzungen zu etablieren.

Dieses Ziel soll innerhalb der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Wittenförden befindet sich:

- im Stadt-Umland-Raum Schwerin (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Schweriner Seengebiet (402)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Nordosten und der Südwesten der Gemeinde Wittenförden als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Gemeinde Wittenförden ist teilweise als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Gemeinde als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Gemeinde Wittenförden ist als niederschlagsbegünstigt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Gemeinde weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf, in den nordöstlichen und südwestlichen Bereichen eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im Nordosten und Südosten mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit, im Nordwesten mit der Stufe 2 – mittlere Schutzwürdigkeit und im Südwesten mit der Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Im Norden der Gemeinde ist ein Landschaftsschutzgebiet (L16d) verzeichnet.
- Der Norden der Gemeinde Wittenförden ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Fachgutachten

Für das Plangebiet wird mit dem Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Zum Vorentwurf liegt ein Begehungsbericht der Erstbegehung des Artenschutzgutachters vor. Zum Vorentwurf liegt ein Bodengutachten, durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR, vor.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wiesengrund“ teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Wittenförden besitzt keinen Landschaftsplan.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- GGB DE 2334-304 „Neumühler See“ (östlich des Plangebietes, in ca. 1 km Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 16 wird ausgeschlossen, da bereits in naher Umgebung des GGB Bebauung vorhanden ist. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- LWL07242 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 95 m
- LWL07014 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – südwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 7 m
- LWL07013 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 58 m
- LWL07012 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 180 m
- LWL07020 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 180 m
- LWL07021 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – westlich des Plangebietes, Entfernung ca. 195 m



Abb. 1: Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes, © GeoBasis DE/ M-V 2021.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung am südöstlichen Ortsrand ergänzt, sodass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ca. 50 zusätzliche Dauerwohngrundstücke im südöstlichen Bereich von Wittenförden. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die dargestellten geschützten Biotope sind bereits stark anthropogen vorbelastet. Das stehende Kleingewässer, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet, ist nicht von einer naturnahen Feldhecke, sondern einem Siedlungsgehölz mit überwiegend heimischen Baumarten umgeben und befindet sich innerhalb der Ortslage. Die weiteren drei stehenden Kleingewässer westlich und südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich angrenzend an bestehende Bebauung und sind dementsprechend vorbelastet. Aus diesem Grund ergibt sich keine neue Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung. Die geplante Wohnbebauung im Südosten der Ortslage beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope, die sich bereits angrenzend an Wohnbebauung befinden, nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochenen Biotopflächen stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang, da sich zwischen dem Geltungsbereich und den geschützten Biotopen bereits Wohnbebauung befindet. Die naturnahe Feldhecke, südöstlich des Geltungsbereiches, wird durch die

heranrückende Wohnbebauung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Sie bleibt weiterhin von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und für die Anwohner ergibt sich kein Anlass diese Nutzflächen für die Erholungsnutzung zu verwenden. Aus diesem Grund ergibt sich auch für die naturnahe Feldhecke keine erhebliche Beeinträchtigung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 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

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 soll die Erweiterung der bestehenden Bebauung der Ortslage Wittenförden auf der Fläche einer alten Schweinemastanlage, auf Ruderalflächen, Grünlandflächen und Ackerflächen erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, westlich und südwestlich grenzt die Ortslage Wittenförden an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Den überplanten Flächen ist in ihrer jetzigen Ausprägung keine Erholungsfunktion zuzuordnen. Die stillgelegte Schweinemastanlage stellt sich als Brachfläche mit alten Stallgebäuden und teilweise verbuschten Flächen dar. Der übrige Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt oder ist bereits Teil der Siedlungslage. Der gesamte Geltungsbereich besitzt keine Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

Lärmschutz

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Die Erschließungsstraße wird vor allem von den Anwohnern sowie den Besuchern des Plangebietes genutzt. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietes nicht zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zusammenfassung

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Wittenförden kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 15 Bäume (Erlen, Birken, Eschen, Linden). Diese Bäume befinden sich alle an der nördlichen Plangebietsgrenze. 3 Bäume fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Mit Umsetzung der Planung werden diese 3 Bäume entfernt.

Von den übrigen 12 Bäumen können 11 erhalten bleiben. Eine junge Fichte (Stammumfang unter 50 cm) wird entfernt.

Die Gemeinde sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 und 2 für die Fällung der Bäume gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung und aufgrund der vorherigen Nutzung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, eine ehemalige Schweinemastanlage, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch

Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, 20. September 2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet setzt sich aus dem Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage, Grünlandflächen, Ackerflächen sowie Siedlungsflächen zusammen. Das Gelände der stillgelegten Schweinemastanlage charakterisiert sich derzeit durch versiegelte Flächen, im Abriss befindliche Gebäude und Brombeergebüsch. Der Geltungsbereich steht im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage Wittenförden. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen entstehen.

Die Gebäude der stillgelegten Schweinemastanlage befinden sich derzeit im Abriss. Vor dem Abriss erfolgte eine Begehung des Geländes und der Gebäude durch einen Artenschutzfachgutachter (STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER, am 24.09.2021).

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind Arten der Gilden Gebüsch- und Gehölzbrüter zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Teils des Gehölzbestandes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben. Zudem ist der Abriss der Stallanlagen notwendig. Diese befinden sich zurzeit bereits im Abriss. Vor dem Gebäudeabriss erfolgte eine Begehung durch einen Artenschutzgutachter, der nur an einem der vorhandenen Gebäude Rauschwalbennester feststellte. Für die entfernten Schwalbennester werden vor dem Frühjahr 2022 Ersatznester in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet an den Gebäuden des Flurstücks 280/7, Flur 1, Gemarkung Wittenförden angebracht.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgt die Durchführung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages der Artengruppe Brutvögel.

Rastvögel

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Europäisches Vogel-schutzgebiet. Außerdem stellt sich der Geltungsbereich überwiegend als ehemalige Schweinemastanlage dar und bietet damit keine geeigneten Strukturen für Rastvögel.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als stillgelegte Schweinemastanlage dar. Die Gebäude der Anlage befinden sich derzeit im Abriss. Bei der Begehung vor dem Abriss konnten von einem Artenschutzgutachter keine Wochenstuben festgestellt werden. Außerdem werden diese vom Fachgutachter aufgrund von seitlich offenen bzw. belüfteten Dachbereichen ausgeschlossen. Ebenfalls schließt der Fachgutachter Winterquartiere in den Gebäuden aus, da sie nicht unterkellert sowie nicht ausreichend wärmegeklämmt sind. Weiterhin ist das Gelände durch großflächige Versiegelungen und Brombeergebüsch gekennzeichnet. Das Vorkommen von Fledermäusen kann aufgrund von fehlenden geeigneten Gebäuden oder Bäumen mit Hohlräumen oder Rissen ausgeschlossen werden. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt und grenzt an die Siedlungslage an. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein geeignetes Habitat der Europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter dar. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die hochgradig versiegelten Freiflächen der stillgelegten Schweinemastanlage kommen nicht als Habitat für die Zauneidechse infrage. Zusätzlich zu den versiegelten Flächen gab es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes regelmäßig landwirtschaftlichen Schwerverkehr auf dem Gelände. Dieser verursachte stetig Erschütterungen, welche von Zauneidechsen gemieden werden.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

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

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

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatsprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

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

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder

Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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 befinden sich mehrere Stallgebäude, die zu der stillgelegten Schweinemastanlage gehören, im Abriss. Im Vorfeld des Abrisses wurde eine Erstbegehung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Es wurden Rauchschnalbenester vorgefunden, die durch Ersatznester ausgeglichen werden (Maßnahmen zur Vermeidung).

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Birken, Erlen, Eschen, Brombeeren) vorhanden, die im Zuge der Erweiterung des Siedlungsraumes teilweise entfernt werden müssen.

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 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Es erfolgt eine Erweiterung der Ortslage im südwestlichen Bereich der Ortslage Wittenförden. Dafür werden eine stillgelegte Schweinemastanlage (ca. 35 125 m²), Grünlandflächen (ca. 8 641 m²) und Ackerflächen (ca. 8 585 m²) im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung überplant. Bei der stillgelegten Schweinemastanlage handelt es sich vor allem um versiegelte und stark verdichtete Flächen. Das

Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet wird zum Entwurf mit einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag überprüft.

➤ **Lärm**

Durch die Erweiterung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit einhergehender Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.

Für die nachgewiesenen Rauchschwalbennester muss eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Die Ersatznester sind im Verhältnis 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest/ Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest). Die Ersatznester müssen vor Beginn der Brutsaison (vor dem Frühjahr 2022) für die Tiere zur Verfügung stehen. Die Anbringung der Ersatznester erfolgt an den Gebäuden des Flurstücks 280/7 der Flur 1, Gemarkung Wittenförden, das sich ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet. Das Flurstück gehört ebenfalls dem Flächeneigentümer des Plangebietes.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden 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- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst eine alte Schweinemastanlage, Acker- sowie Siedlungsflächen und eine Grünlandfläche. Bis auf die Grünlandfläche besitzen alle Flächen eine geringe biologische Vielfalt. 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 Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Wittenförden folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flach kuppig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind im Geltungsbereich bereits verändert. Für die Ställe der alten Schweinemastanlage wurde eine große Fläche versiegelt, unversiegelte Flächen in diesem Bereich sind durch häufiges Befahren mit schweren Fahrzeugen stark verdichtet. Die Ackerflächen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls stark anthropogen beeinflusst. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

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 genutztes Dargebot beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (MV_WSG_2233_12). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Umfeld des Plangebietes (200 m um das Plangebiet) befinden sich mehrere Kleingewässer.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland erfolgen.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2013 im Zuge der ersten Überlegungen des Grundstückseigentümers durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus Geschiebelehm sowie Geschiebemergel, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Gutachter empfehlen daher die Ableitung in eine Vorflut.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und in die örtliche Vorflut zu leiten ist. Kann durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen werden, ist auch eine dezentrale Versickerung möglich.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, sodass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung der Siedlungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt

sich dabei um ca. 50 Häuser. Dazu werden ca. 35 125 m² der alten Schweinemastanlage, 8 641 m² Grünland und ca. 8 585 m² Ackerfläche überplant.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Ergänzung der Ortslage kommt es zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 11 937 m² bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 (WA 1) und 0,25 (WA 2) mit Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen. Diese Ergänzung der Ortslage umfasst eine stillgelegte Schweinemastanlage, Grünland und Ackerflächen. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt, da für die Schaffung von neuem Wohnraum vor allem die vorbelastete Fläche einer stillgelegten Schweinemastanlage nachgenutzt wird. Diese Flächen sind zu einem großen Teil bereits versiegelt oder stark verdichtet. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet angrenzend an den Siedlungsbereich befindet und zu einem großen Teil kein Teil der freien Landschaft ist. Für die Erschließung der Grundstücke wird eine neue Erschließungsstraße benötigt. Es wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Wert gelegt. Aus diesem Grund besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus dem Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage.

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

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Klima der Gemeinde Wittenförden ist durch ein Übergangsklima geprägt, dabei sind atlantische und kontinentale Einflüsse spürbar. Aufgrund des atlantischen Einflusses befindet sich die Gemeinde im niederschlagsbegünstigten Gebiet, jährliche Niederschlagsmenge liegt deutlich über 600 mm. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die stillgelegte Schweinemastanlage und die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Der Erhalt und die Neupflanzung mehrerer Bäume sowie die gärtnerische Gestaltung der Hausgärten wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

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 planungsrelevanten Umfeld sind zwei Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich aufgrund der Entfernung nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend als stillgelegte Schweinemastanlage mit im Abbruch befindlichen Ställen und vielen versiegelten Flächen ausgebildet. Teilweise wird das Gelände durch Brombeeraufwuchs zur Ortslage und zum Grünland bzw. Acker abgegrenzt. Die Grünlandflächen und die Ackerfläche, die zum Plangebiet gehören gehen ohne erkennbare Strukturen ineinander über. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Siedlungslage von Wittenförden. Dominierend wirkt die stillgelegte Schweinemastanlage, die zunehmend verfällt, auf das Landschaftsbild. In der Umgebung der Ortslage prägen landwirtschaftlichen Nutzflächen das Landschaftsbild. Aufgrund der dominierenden Wirkung der ehemaligen Schweinemastanlage wird die Eigenart und Schönheit als stark beeinträchtigt eingeschätzt.

Natürlichkeit

Biotopstrukturen mit einer höheren Natürlichkeit sind im Südwesten, zwischen der Wohnbebauung, in einer Entfernung von ca. 80 m vorhanden. Der Geltungsbereich selbst ist anthropogen fast vollständig überformt. Die Acker- und Grünlandflächen werden vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzt

Charakter/Erkennbarkeit

Das Plangebiet umfasst eine stillgelegte Schweinemastanlage, Grünland- und Ackerflächen, die südöstlich an die bestehende Ortslage angrenzen. Die stillgelegte Schweinemastanlage stellt einen städtebaulichen Missstand unmittelbar angrenzend an die Ortslage dar. Die umgebenden Bereiche sind durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker + Grünland) und durch Siedlungsbereiche geprägt.

Gemäß GLRP WM liegt Wittenförden in einem Gebiet mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume.

Mit der hier betrachteten Planung werden im Wesentlichen eine stillgelegte Schweinemastanlage und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Es erfolgt eine Verbesserung durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der durch den Verfall der ungenutzten Schweinemastanlage entstanden ist.

Aktuelle Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Ställe und Anlagen der stillgelegten Schweinemastanlage gegeben. Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Erholung

Der Änderungsbereich besitzt aktuell keine Funktion für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird das Landschaftsbild aufgewertet. Derzeit stellt sich ein Großteil des Plangebietes als stillgelegte Schweinemastanlage dar und beeinträchtigt das Landschaftsbild negativ. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch im südöstlichen Bereich geschlossen und die ungeordnete Situation auf der Fläche wird beseitigt, dadurch ergibt sich eine Verbesserung des Ortsbildes. Durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes ergibt sich in diesem Bereich ebenfalls eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild bliebe bei der Nichtdurchführung der Planung unberührt. Die Prägung durch die stillgelegte Schweinemastanlage wird bereits als Störung wahrgenommen.

Bewertung - Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 16 wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Ortslage Wittenförden ortstypisch ergänzt. Diese Ergänzung der Bebauung wird als Verbesserung angesehen. Beispielsweise ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten, siehe Beispiele 1 und 2) innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig. Generell sind Kies- und Schottergärten bei der GRZ mit anzurechnen.



Abb. 2: Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/> (abgerufen: 06.06.2019)



Abb. 3: Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html> (abgerufen: 06.06.2019)

Aufgrund der dargestellten Argumentation werden die Auswirkungen im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes als gering 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 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 starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

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

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird im Wesentlichen eine stillgelegte Schweinemastanlage mit vielen versiegelten und verdichteten Flächen in Anspruch genommen.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es hauptsächlich zu Verlusten von anthropogen überformten Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden 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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“ ist die Arrondierung der Ortslage Wittenförden vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Die Versiegelungen der ehemaligen Schweinemastanlage werden im Zuge der Planung zurückgebaut.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden eine stillgelegte Schweinemastanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Dauerwohnen und die Erschließung des Gebietes über eine neue Erschließungsstraße. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Wittenförden rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 16 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

Mit der Erweiterung der Ortslage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach detaillierter Absprache mit der Gemeinde Wittenförden sind keine Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die stillgelegte Schweinemastanlage und die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Ausprägung für die Kaltluftproduktion. Durch die bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen. 4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Schweinemastanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen, die für die Arrondierung der Siedlungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden überplant werden. Um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen ist das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage, angrenzend an die Ortslage, die geeignetste Fläche der Ortslage Wittenförden. Ohne die vorliegende Planung würde der städtebauliche Missstand bestehen bleiben und das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage verfallen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wittenförden möchte ihre Wohnfunktion stärken. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsraumes. Außerdem erfolgt mit der Planung in diesem Bereich die Entfernung eines städtebaulichen Missstandes. Der Geltungsbereich befindet sich im Wesentlichen auf dem Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage. Durch die Überplanung dieser Anlage wird der städtebauliche Missstand entfernt und die Ortslage Wittenförden angemessen ergänzt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

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

„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 Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden 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 LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Wittenförden.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

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

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	3
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	3
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
13.5.2	PFA	Strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand	2	3
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	1
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,7
14.6.1	OXK	Kirche/Kloster	0	0,6
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.3	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

Biotope innerhalb des Plangebietes

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine extensiv genutzte Weide.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Das Plangebiet schließt im Süden und Norden zwei intensiv genutzte Grünlandflächen mit ein.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich zwei intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Vor der im Norden des Plangebietes liegenden Zuwegung ist eine kleinflächige Zierrasenfläche entstanden.

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Auf Teilflächen der stillgelegten Schweinemastanlage sind Brombeergebüsche angewachsen.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Das Plangebiet ist im Norden, Nordosten, Südwesten und Westen von der Ortslage Wittenförden umgeben. Die Fläche der Ortslage befindet sich zu einem kleinen Teil im westlichen Plangebiet.

14.7.3 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Die Zuwegung zur stillgelegten Schweinemastanlage ist ein versiegelter Wirtschaftsweg.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Mittig im Plangebiet befindet sich eine alte Schweinemastanlage mit verfallenen Ställen, Güllebehältern und weiteren teilweise verfallenen Gebäuden.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Südlich des Plangebietes befinden sich zwischen Grünland und Ackerflächen, Gehölze, die sich durch heimische Laubgehölze kennzeichnen.

2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Zwei Ackerflächen, die sich südöstlich des Plangebietes befinden, werden durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen getrennt.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke (SEL)

Südlich der Kirche sowie Westlich und Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer in der Ortslage Wittenförden. Ein weiteres Kleingewässer befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches.

6.2.2 Schilf-Landröhricht (VRL)

Das Kleingewässer nahe der Kirche ist von einem Schilfgürtel umgeben.

6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Das Kleingewässer, südwestlich des Plangebietes, ist von einem Gehölzsaum umgeben.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Südlich und südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere extensiv genutzte Grünlandflächen.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Ebenso befindet sich in dem Bereich südlich und südwestlich des Plangebietes eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im Osten und Süden ist das Plangebiet von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Nordwestlich des Geltungsbereiches wird der Siedlungsbereich der Ortslage Wittenförden durch eine Gehölzfläche unterbrochen, die sich durch heimische Laubgehölze kennzeichnet.

13.3.2 Artenarmes Zierrasen (PER)

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in der Ortslage eine Zierrasenfläche in ca. 150 m Entfernung.

13.5.2 Strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand (PFA)

Im Nordwesten grenzt der Friedhof der Ortslage Wittenförden an den Geltungsbereich.

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 190 m der Sportplatz der Ortslage.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Das Plangebiet ist im Norden, Nordosten, Südwesten und Westen von der Ortslage Wittenförden umgeben.

14.6.1 Kirche/Kloster OXK

Westlich des Plangebietes, innerhalb der Ortslage Wittenförden, befindet sich eine Kirche mit umgebender Grünfläche.

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Entlang der Schweriner Straße, die im Norden an den Geltungsbereich angrenzt, verläuft ein versiegelter Rad- und Fußweg.

14.7.5 Straße (OVL)

Nördlich des Plangebietes verlaufen die Schweriner Straße und die Alte Dorfstraße.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Südöstlich der Kirche und Westlich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortslage eine Brachfläche.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer stillgelegten Schweinemastanlage. Hinzu kommen Ackerflächen sowie Grünland und Bereiche der vorhandenen Siedlungslage. Planungsziel ist die Ergänzung der Siedlungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), 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 Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

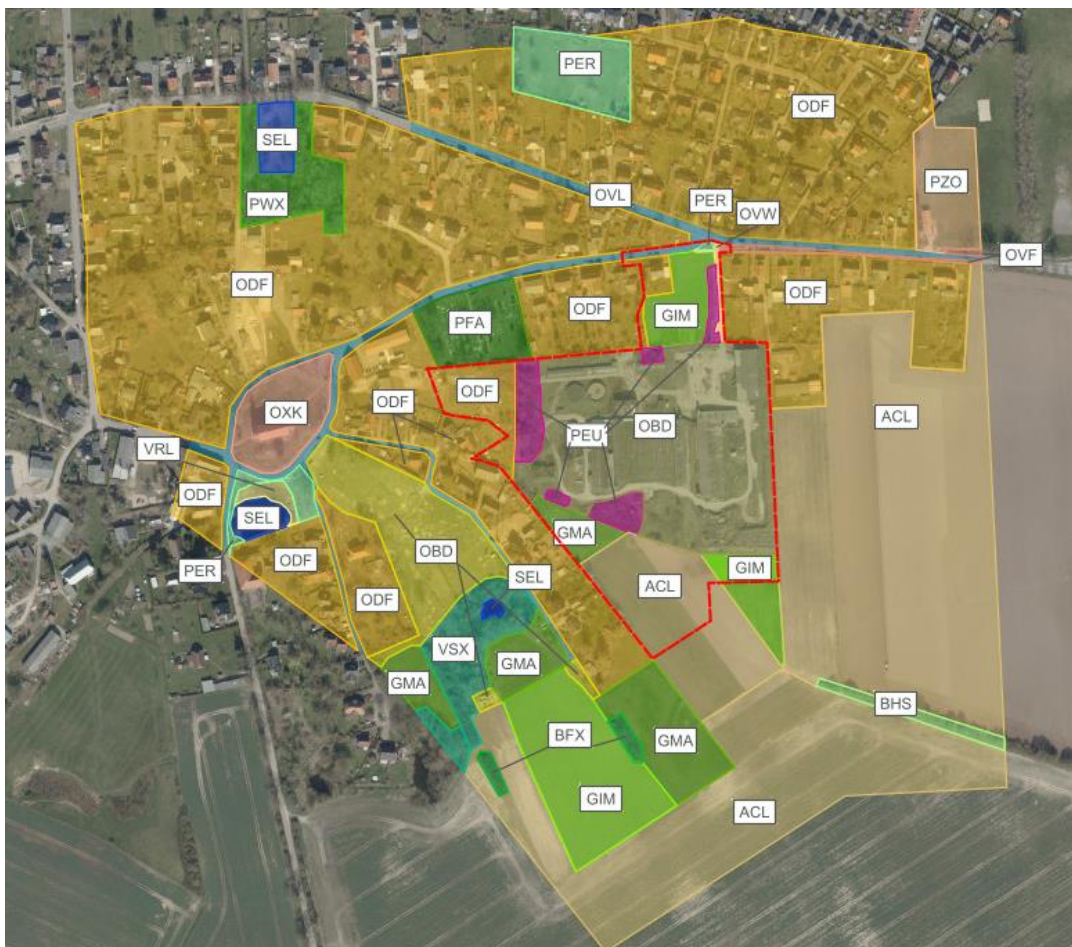


Abb. 4: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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 im direkten Anschluss an die Ortslage Wittenförden. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die HZE (2018) bezieht bei der Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung alle Biotope mit ein, die durch den Eingriff beseitigt bzw. verändert werden und durch diese Veränderung ein Funktionsverlust stattfindet (HZE 2018 Kapitel 2.3). Die versiegelten Flächen, die durch die stillgelegte Schweinemastanlage vorhanden sind, erfahren durch die vorliegende Planung zwar eine Veränderung allerdings keinen Funktionsverlust, sondern teilweise sogar einen Funktionsgewinn. In einigen Bereichen entstehen auf jetzt versiegelten Flächen durch die Planung Hausgärten, dort erfolgt ein Funktionsgewinn. Auf den versiegelten Flächen, auf denen durch die Planung Wohnhäuser oder Verkehrsflächen entstehen, bleibt die Funktion der Flächen unverändert. Aus diesem Grund werden diese Flächen nicht mit in die Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung bzw. in die Berechnung der neuen Versiegelung mit aufgenommen. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird ebenfalls nicht in diese Berechnungen aufgenommen. Durch die Anlage dieser Grünfläche entsteht ein Funktionsgewinn im Vergleich zu den jetzt vorkommenden Biotoptypen an dieser Stelle. Der Biotopwert erhöht sich damit durch die vorliegende Planung für diesen Bereich.

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

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
--	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tab. 3: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
WA 1				
ACL	4 817	1	0,75	3 613
GIM	4 665	1,5	0,75	5 248
GMA	2 310	3	0,75	5 198
OBD	10 975	1,5	0,75	12 347
ODF	4 143	0,7	0,75	2 175
PEU	4 609	1,5	0,75	5 185
WA 2				
ACL	3 770	1	0,75	2 828
GIM	1 515	1,5	0,75	1 704
OBD	5 035	1,5	0,75	5 664
Verkehrsfläche Straße				
ACL	1 062	1	0,75	797
GIM	848	1,5	0,75	954
GMA	222	3	0,75	500
OBD	4 857	1,5	0,75	5 464
ODF	182	0,7	0,75	96
PER	86	1	0,75	65
PEU	609	1,5	0,75	685
Verkehrsfläche Fußweg				
OBD	483	1,5	0,75	543
ODF	130	0,7	0,75	68
Gesamt:				53 134

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
 Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
--	---	--	---	--

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich. Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, ebenfalls mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen.

Für alle Straßen innerhalb des Plangebietes wird eine Vollversiegelung angenommen. Die Fußwege sind als teilversiegelt geplant. Bei der Berechnung der Versiegelung wird ausschließlich die zusätzliche Versiegelung, die durch die vorliegende Planung entsteht, betrachtet.

Tab. 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biotoptyp M-V	Fläche	Zuschlag	m² EFÄ
WA 1	14 184	0,5	7 092
WA 2	3 922	0,5	1 961
Verkehrsfläche Straße	5 521	0,5	2 761
Verkehrsfläche Fußweg	613	0,2	123
Gesamt:			11 937

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 5: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Erle (<i>Alnus</i>)	111	1
2	Erle (<i>Alnus</i>)	2x 63	1
3	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	380	3
Ausgleich Einzelbäume - Gesamt			5

Die Gemeinde Wittenförden möchte die Ausgleichspflanzungen im Plangebiet durchführen. Dazu dienen 5 der 20 heimischen Laubbäume, die straßenbegleitend gepflanzt werden.

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch

eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden in einem Wirkungsbereich von 200 m vier gesetzlich geschützte Biotope westlich, südwestlich und südöstlich des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Schweinemastanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Wittenförden sind bereits stark anthropogen vorbelastet. Das stehende Kleingewässer, welches an das Plangebiet angrenzt, befindet sich in einem Hausgarten der vorhandenen Wohnbebauung. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in unmittelbarer Nähe der geschützten Biotope sind diese bereits stark anthropogen beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung im Südosten beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochene Biotopfläche stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	53 134
Versiegelung	11 937
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	65 071 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt dennoch im

Plangebiet in Form der Maßnahmenvariante 6.22 der HzE durch das Anpflanzen von 15 Einzelbäumen innerhalb der Parkanlage.

Die Maßnahmenvariante 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ ist folgendermaßen durchzuführen:

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften

Die Einzelbäume sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Sie sind über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen. Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der Anpflanzung der Einzelbäume errechnet sich wie folgt:

Tab. 7: Interne Kompensationsmaßnahme.

Nr.	Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche (m²)	Kompensationswert	m² KFÄ
1	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen	6.22	375	1	375
Gesamtsumme					375

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 64 696 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Wittenförden hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

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

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

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenbereiche unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteerschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen Sträuchern und mindestens 15 Einzelbäume aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Das Anpflanzen der mindestens 15 Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern:

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ ist als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten.

Entlang der Straße, jeweils an beiden Seiten der öffentlichen Parkplätze, sind ein Jahr nach Beginn des Eingriffs 20 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stm 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken. Für die nachgewiesenen Nester muss eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme geplant und durchgeführt werden. Dabei sind für die Brutvögel geeignete Ersatznester zu schaffen. Die Ersatznester sind im Verhältnis von 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest). Die Ersatznester müssen vor Beginn der Brutsaison (vor dem Frühjahr

2022) für die Tiere zur Verfügung stehen. Die Anbringung der Ersatznester erfolgt an den Gebäuden des Flurstücks 280/7 der Flur 1, Gemarkung Wittenförden, das sich ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Bäume in der Mindestqualität 3xv, StU 14/16:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Echter Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')
Traubenkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Elsbere	(<i>Sorbus torminalis</i>)

Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine Fertigstellung- und Entwicklungspflege von 5 Jahren einzuhalten.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 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.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 65 071 KFÄ wird durch eine interne Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) und den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Wittenförden hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die

schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 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

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese folgen zur Erarbeitung des Entwurfes.

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, die 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 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 6,4 ha und befindet sich im Südosten der Ortslage Wittenförden. Es umfasst das Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zur Siedlungslage. Mit dem Umweltbericht wurde überprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wittenförden erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Ein Teil der Bäume kann erhalten werden. Für die zu fällenden Bäume wird ein Fällantrag im Zuge der Entwurfserarbeitung gestellt.

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 16 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 werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete

Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird mit dem Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

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

FROELICH & SPORBECK (2002): Leitfaden zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

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

Wittenförden, den

.....
Bürgermeister