

Stadt Altentreptow

Bebauungsplan Nr. 27

„Wohnquartier an der Meldorfer Straße“



Begründung – Vorentwurf, August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
3.2 übergeordnete Planungen	7
4. PLANUNGSGEHALT	11
4.1 Städtebauliches Konzept	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	16
5.1 Umweltprüfung.....	16
5.2 Immissionsschutz.....	17
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	17
5.4 Brandschutz.....	19
5.5 Verkehrskonzept.....	19
5.6 Denkmalschutz.....	20
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	21

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Altentreptow verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Gleichmaßen obliegt es der Stadt aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrums Wohnbauflächen für die Bevölkerung vorzuhalten.

Aufgrund des bundesweiten angespannten Wohnungsmarktes hat sich die Bundesregierung den Bau von jährlich 400.000 bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnungen zum Ziel gesetzt. Dieser Zielstellung zur Schaffung von Wohnraum soll mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden. Insbesondere der soziale Wohnungsbau und das altersgerechte Wohnen stehen hierbei im Fokus.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen. So fordert der Programmsatz LEP 4.1, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Vorzugsweise sind Brachflächen und Baulücken für die Wohnbauflächenentwicklung zu nutzen. In der Stadt Altentreptow erfolgte die Prüfung verschiedener potenzieller Bauflächen, die eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern für den sozialen Wohnungsbau und das altersgerechte Wohnen ermöglichen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Innenentwicklungspotenziale vollständig ausgeschöpft sind.

Aus diesem Grund soll entsprechend des Programmsatzes LEP 4.1 (5) als Ziel der Raumordnung, die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen erfolgen. Um gleichermaßen den Flächenverbrauch entsprechend den Forderungen der Bundesregierung so gering wie möglich zu halten, ist es eine wesentliche Zielstellung der vorliegenden Planung mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten. Zudem sollen die entstehenden Wohnungen mit erneuerbaren Energien autark mit Strom und Wärme versorgt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnquartier an der Meldorfer Straße“ verfolgt die Stadt Altentreptow die Zielstellung, die Voraussetzungen für den Bau eines Wohnquartiers westlich der Meldorfer Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ist vorgesehen, neben der Errichtung von Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern, ein Begegnungszentrum für alle Generationen in das neue Wohnquartier zu integrieren. In diesem sollen u.a. ein Veranstaltungsraum für Kultur- und Freizeitangebote sowie Waren des täglichen Bedarfs untergebracht werden, um einen Treffpunkt für Jung und Alt zu schaffen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4 ha und ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt. Er umfasst westlich der Meldorfer Straße und nördlich des Trostfelder Weges die Flurstücke 1, 2 (tlw.) und 5/ 234 der Flur 1 in der Gemarkung Thalberg.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 2023, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Westen des Stadtgebietes Altentreptow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt westlich und südlich der Meldorfer Straße, über den der Planungsraum erschlossen wird.

Das Areal westlich der Meldorfer Straße wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Der südliche Geltungsbereich umfasst Brachland. Die Bereiche werden durch einen Radweg getrennt. Östlich des Planungsraumes schließt sich eine großflächige Einfamilienhaussiedlung an. Die sich nördlich anschließende Nutzung ist ebenfalls durch Ackerland sowie die Landesstraße L 273 gekennzeichnet. Westlich und südlich des Planungsraumes erstrecken sich ebenfalls Ackerflächen.

Das topographische Gelände steigt von Norden mit mittleren Geländehöhen von 27 m über NHN auf 41 m im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016 an.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, welches sich östlich in einer Entfernung von ca. 1.000 m erstreckt.

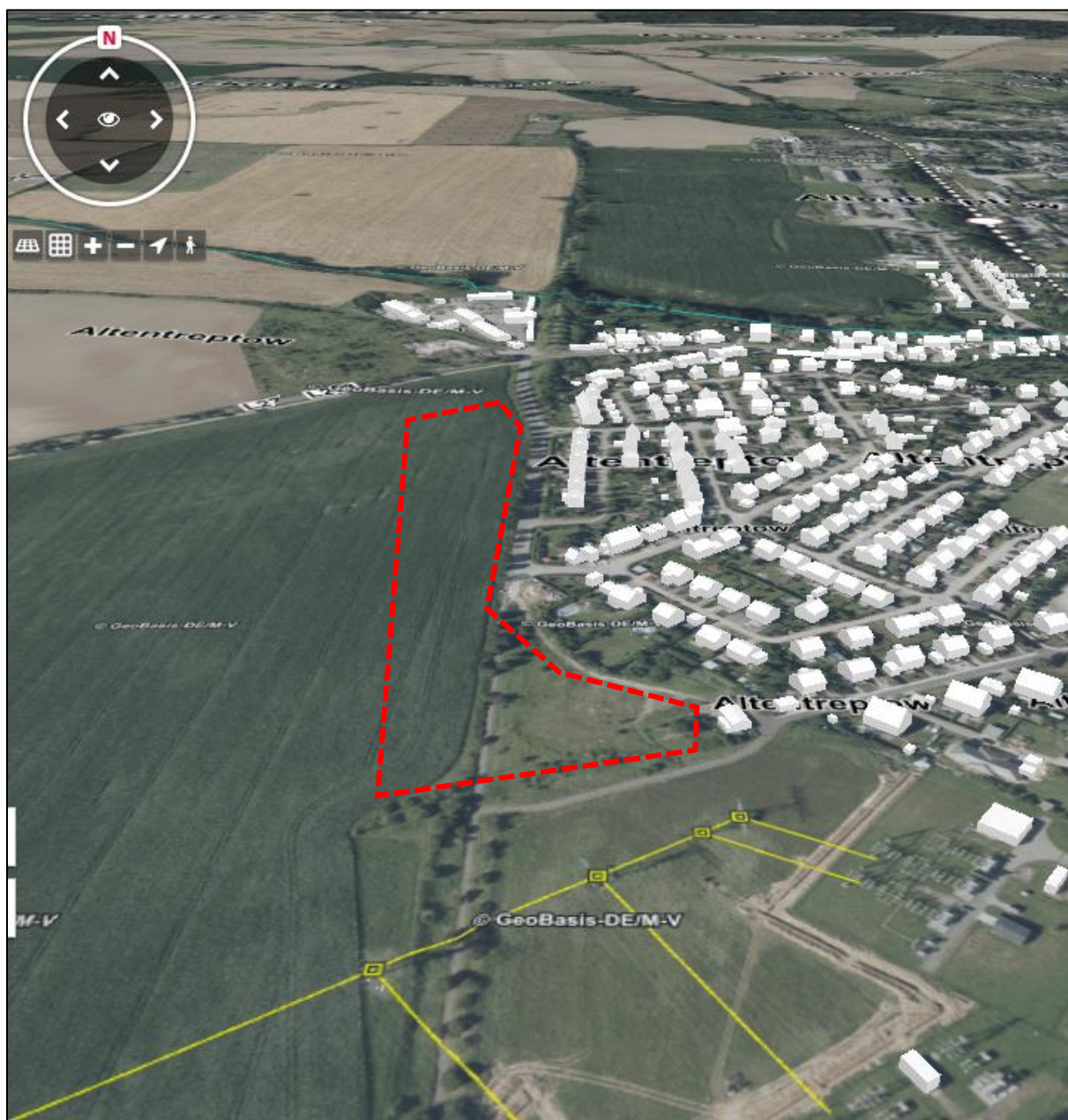


Abbildung 1: Ausschnitt aus der VirtualCityMAP 3D Stadtmodelle (Planungsraum rot skizziert)

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend sind im Innenbereich der Stadt Altentreptow alle potenziellen Bauflächen für die Wohnbauentwicklung insbesondere für mehrgeschossige Wohngebäude erschöpft. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

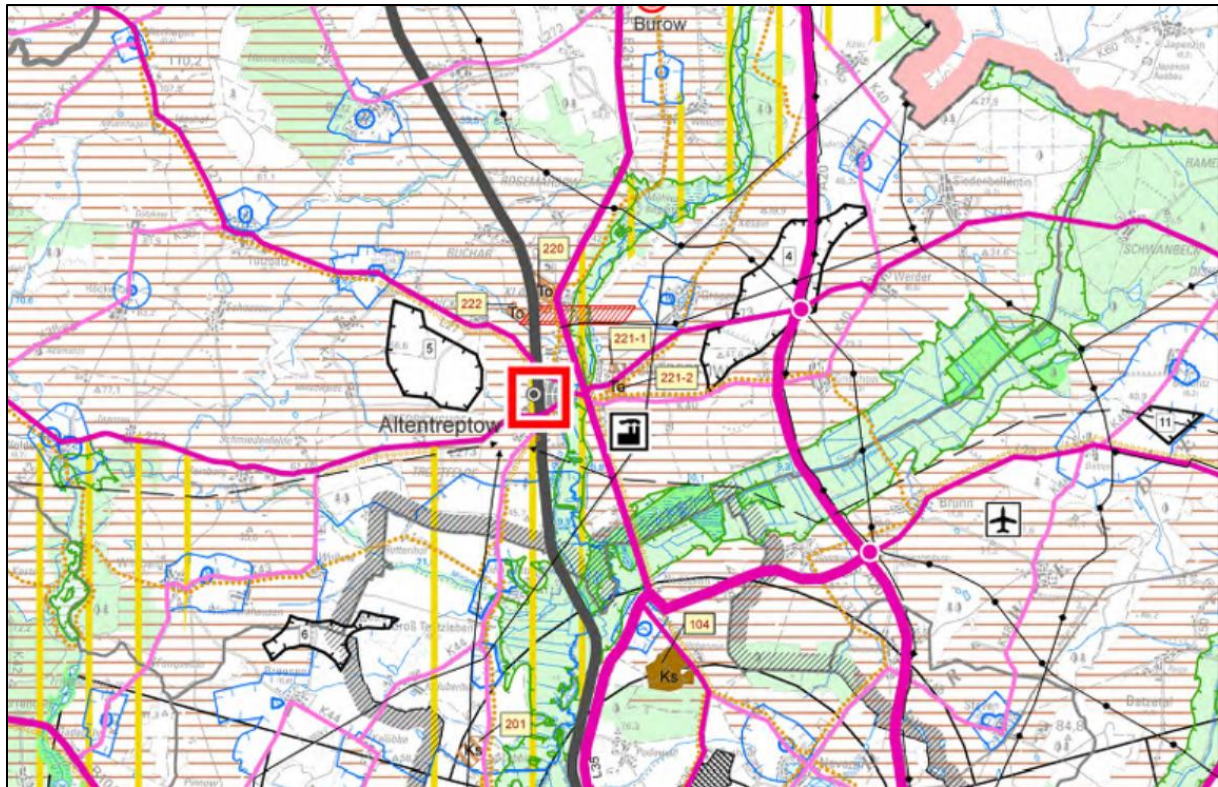


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Altentreptow als Grundzentrum dargestellt.

Der Stadt obliegt es aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielstellung Rechnung getragen.

Nach Einschätzung der Stadt Altentreptow entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnquartier an der Meldorfer Straße“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den südöstlichen Geltungsbereich bereits teilweise als Wohnbauflächen dar. Die restlichen Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung als Wohnbauflächen ist daraus nicht zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow eingeleitet.



Abbildung 3: Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung der Stadt Altentreptow ist die Entwicklung eines Wohnquartiers am westlichen Stadtrand, in welchem Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäusern sowie ein Begegnungszentrum entstehen sollen.

Das städtebauliche Konzept zur Anordnung der Gebäude und der Höhenfestsetzungen orientiert sich dabei an den topographischen Gegebenheiten und der Bebauung in der Umgebung.

Da das Gelände im Geltungsbereich sehr bewegt ist, erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im Süden auf zwei bzw. drei Vollgeschosse im Norden.

Im nördlichen Baufeld unterteilt sich ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Osten auf bis zu zwei Vollgeschosse und im Westen auf zwingend drei Vollgeschosse.

Mit dieser Differenzierung beabsichtigt die Stadt zum einen, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden und zum anderen, dass keine Durchmischung von Mehr- und Einfamilienhäusern innerhalb eines Baugebietes stattfindet.

Wesentliche Zielstellung der Stadt Altentreptow im Wohnquartier an der Meldorfer Straße ist es mit der Errichtung eines Begegnungszentrum mittig des Wohnquartiers einen Treffpunkt für alle Generationen zu schaffen. Vorgesehen ist es unter anderem einen Veranstaltungsraum für Kultur- und Freizeitangebote zu schaffen sowie Waren des täglichen Bedarfes und einen Spielplatz zu integrieren.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Altentreptow ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	40.041 m ²
Allgemeines Wohngebiet	36.041 m ²
festgesetzte Grundfläche i.V.m. GRZ 0,4	14.416 m ²
Verkehrsfläche	3.721 m ²

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt für den Planungsraum differenziert. Im nördlichen Wohngebiet WA I liegen der Stadt Altentreptow konkrete Investitionsabsichten vor, die auf die Errichtung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern abzielen. Zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen wird für das westliche Baufeld die Anzahl der Vollgeschosse zwingend auf drei festgesetzt. Für das östliche Baufeld erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung, die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse.

Im Bereich des sich südlich anschließenden Wohngebietes WA I ist es das Planungsziel der Stadt Altentreptow ein Begegnungszentrum als Treffpunkt für alle Generationen zu errichten. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt.

Planungsziel der Stadt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Errichtung von Wohngebäuden. Angepasst an die angrenzende Bebauung der Wohnsiedlung im Trostfelder Weg ist die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Aufgrund des sehr bewegten Geländes im Geltungsbereich, erscheint eine einheitliche Höhenfestsetzung für den gesamten Planungsraum nicht sinnvoll. Aus diesem Grund erfolgen vorliegend differenzierte Höhenfestsetzungen. Im Bereich des nördlichen Allgemeinen Wohngebietes WA I und im WA II werden maximale Firsthöhen festgesetzt, wobei hier jeweils die anliegende Erschließungsstraße als unterer Höhenbezugspunkt gilt.

Aufgrund der in diesem Bereich ebenen Geländestruktur, erfolgt die Höhenfestsetzung im südlichen WA I erfolgt auf absolute Höhen über DHHN2016. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 36,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 10 m ein zulässiges Höchstmaß von 47 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Altentreptow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen. Die örtlichen Bauvorschriften für die Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Wohngebietes WA II orientieren sich dabei an der historisch gewachsenen Bebauung innerhalb der Wohnsiedlung entlang des Trostfelder Weges.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA II sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 52° zulässig.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA I sind Dachneigungen von 5° bis 52° zulässig.
3. Dacheindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die Bebauung mit einem Wohnhaus erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entstehungsnah der Versickerung zugeführt oder falls der Baugrund nicht geeignet ist, in die Vorflut eingeleitet.

Leitungsbestand

Der derzeit bekannte Leitungsbestand beläuft sich auf drei 20 kV Stromleitungen, welche ober- bzw. unterirdisch im Westen des Planungsraumes verlaufen. Ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Trassenachse wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der Meldorfer Straße und des Trostfelder Weges.

Innerhalb des Planungsraumes sind Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 7,50 m vorgesehen. Es erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen.

Für die Erschließung des nördlichen Wohngebietes WA I ist zudem die Errichtung einer Wendeeinrichtung vorgesehen. Als Bemessungsfahrzeug gilt ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Im Geltungsbereich befindet sich ein vorhandener öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher als solcher erhalten wird.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Flächenbilanz:	
Geltungsbereich	40.041 m ²
Allgemeines Wohngebiet	36.041 m ²
Verkehrsflächen	3.721 m ²
Maximale Vollversiegelung bei einer GRZ von 0,4:	14.416 m ²

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Sandacker	30.191 m ²
Ruderales Trittflur	5.300 m ²
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	550 m ²

❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert
Sandacker	0	0	0	1
Ruderales Trittflur	0	1	1	1,5
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	1	1,5

❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der angrenzenden Meldorfer Straße sowie dem Siedlungsbereich der Stadt Altentreptow, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

❖ **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beein- trächtig- ten Bio- tops [in m ²]	x	Biotop- wert	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen-äquiva- lent [in m ² EFÄ]
Sandacker	30.191		1		0,75		22.643
Ruderales Tritt- flur	5.300		1,5		0,75		5.963
Siedlungsge- büsch aus hei- mischen Ge- hölzarten	550		1,5		0,75		619
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							29.225

❖ Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 14.416 m² möglich. Zur Erschließung des Planungsraumes ist die Anlage von öffentlichen Verkehrswegen in einem Umfang von 3.721 m² erforderlich.

Teil-/Vollversiegelte bzw- über- baute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen- äquivalente [m ² EFÄ]
18.137		0,5		9.069
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				9.069

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
29.225		0		9.069		38.294
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:						38.294

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **38.294 m² EFÄ**. Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt im weiteren Verfahren die Zuordnung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme.