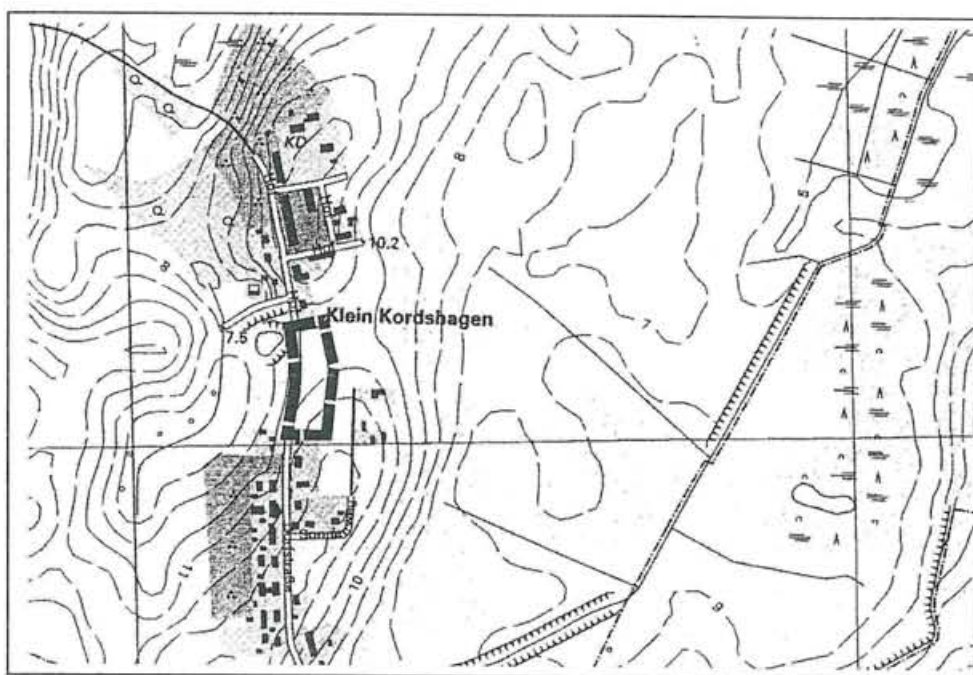


Gemeinde Lüssow

B-Plan Nr. 5

Wohngebiet Klein Kordshagen Mitte

Begründung und Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



Handwritten signature
05.05.2015

INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	3
3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
4 Städtebauliche Ausgangssituation	4
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	4
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	4
4.3 Erschließung	4
4.4 Natur und Landschaft	4
5 Inhalt des Planes	5
5.1 Das städtebauliche Entwurfskonzept	5
5.2 Flächenbilanz	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.5 Örtliche Bauvorschriften	6
5.6 Erschließung	6
6 Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	7
6.1 Anlass.....	7
6.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	8
6.3 Beschreibung des potentiellen Eingriffs.....	9
6.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	10
6.5 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.....	12
7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
7.1 Bodendenkmalpflege	12
7.2 Fundmunition	13
8 Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung	13
9 Rechtsgrundlagen	13

TEIL II - UMWELTBERICHT	15
1 Einleitung	15
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	15
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	16
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	17
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	20
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3 Artenschutzrechtliche Prüfung	21
3.1 Aufgabe und Anlass	21
3.2 Methodik	21
3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote	22
3.4 Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums	22
3.5 Konfliktanalyse	24
3.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	24
3.7 Verwendete Quellen und Materialien	24
4 Zusätzliche Angaben	24
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	24
4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:	25
4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
5 Zusammenfassung	25

Teil I - Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind derzeit unbebaut, liegen jedoch zentral in der Ortslage Klein Kordshagen. Zwischen den im Norden und Süden anschließenden bebauten Grundstücken stellen die betroffenen Grundstücke eine Lücke in einer Ausdehnung von ca. 140 m dar. Diese Lücke ist zu groß, um sie noch der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung oder sonstige Nutzung ist auf diesen Grundstücken derzeit nur für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB möglich (z.B. landwirtschaftliche Betriebe oder Gartenbaubetriebe).

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Bebauung östlich der Dorfstraße zu ergänzen und die derzeit bestehende Lücke mit Einfamilien- oder Doppelhäusern für ca. 7 - 8 Wohneinheiten zu füllen. Um hierfür Baurecht zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Verdichtung der Bebauung in den bereits bebauten Bereichen von Klein Kordshagen ist ansonsten nicht möglich. Auch in den anderen Orten der Gemeinde stehen derzeit keine Baugrundstücke für die sofortige Bebauung zur Verfügung. Lüssow liegt im Außenbereich. Die hier vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, eine Erweiterung oder Verdichtung der Bebauung ist nur für Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig. In Langendorf sind die mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und 4 geschaffenen Bauflächen komplett veräußert und bebaut. Auf Nachfragen nach Baugrundstücken aus der eigenen Bevölkerung kann die Gemeinde daher nicht entsprechend reagieren.

Für die Entwicklung der erwähnten Grundstücke in Klein Kordshagen spricht u. a. auch die – bis auf die Herstellung von Hausanschlüssen – vorhandene Erschließung. Diese Flächen sind daher mit nur geringem Aufwand in Bauland umzuwandeln.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Klein Kordshagen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Entfernung zum Teioberzentrum Stralsund, in dessen Stadt-Umland-Raum der Ort liegt, beträgt etwa 6 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 168 und 173 sowie 166/6 der Flur 1, Gemarkung Klein Kordshagen.

3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Ortsteil Klein Kordshagen in einem Tourismusentwicklungsraumgebiet und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Ortsteil Klein Kordshagen liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes und im Nahbereich des Oberzentrums Stralsund. Die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Straße „Ausbau“ gehört zum regional bedeutsamen Radtourennetz.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 5 wird die 3. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, mit welcher die Fläche des B-Plans als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Klein Kordshagen. Die nördlich und südlich anschließende Bebauung ist überwiegend durch eingeschossige Wohnhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdach geprägt. Ganz im Norden von Klein Kordshagen befindet sich der ehemalige Gutshof, der heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Die westlich und östlich anschließenden Grundstücke werden als Acker- oder Grünlandflächen bewirtschaftet.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die betroffenen Grundstücke sind derzeit nicht bebaut. Sie werden gegenwärtig als Grünlandflächen genutzt.

4.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar westlich verlaufende Dorfstraße. Der zusätzliche Bau von Straßen und Wegen ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. In Richtung Süden ist Klein Kordshagen über eine Gemeindestraße an die Bundesstraße 105 und das weitere Fernstraßennetz angebunden.

Die technische Erschließung in diesem Bereich des Gemeindegebietes umfasst den Anschluss an das Trinkwassernetz der REWA und die Anschlussmöglichkeiten für Energie an das Stromnetz der e.on edis.

4.4 Natur und Landschaft

Das Gebiet der Gemeinde Lüssow gehört zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, die durch ein ebenes bis flachwelliges Grundmoränenrelief charakterisiert ist. Innerhalb dieser Landschaftszone liegt die Region in der Großlandschaft Nordöstliche Lehmplatten. Die lehmigen Mineralböden werden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wird durch Waldgersten-Buchenwald bestimmt. Das Plangebiet ist eine Freifläche in dem Straßendorf Klein-Kordshagen und wird im Norden und Süden durch eine Bebauung begrenzt. Die Fläche liegt südlich der ehemaligen Gutsanlage.

5 Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche Entwurfskonzept

Es ist vorgesehen, die für Klein Kordshagen typische Bebauung entlang der Dorfstraße auch auf den zwei von der Planung betroffenen Grundstücken fortzusetzen. Es sollen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, um zu gewährleisten, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Ortslage einfügt. Auch in der äußeren Gestaltung werden die neu geplanten Gebäude der vorhandenen Bebauung im Ort angepasst. Dies soll über entsprechende örtliche Bauvorschriften gesichert werden.

5.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.361 m ²
davon	
Allgemeine Wohngebiete	5.361 m ²

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da dies dem Charakter der in Klein Kordshagen vorherrschenden Bebauung entspricht.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechen und unter Umständen ein störendes Verkehrsaufkommen erzeugen können (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Baugrundstücken in Klein Kordshagen und bleiben unterhalb des nach § 17 BauNVO möglichen Höchstmaßes. Somit wird eine zu starke Verdichtung der Bebauung vermieden und eine möglichst lockere und offene Bauweise angestrebt. Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40. Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Dies schließt die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses nicht aus, sofern es sich nicht um ein weiteres Vollgeschoss handelt.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude sind mit einem seitlichen Abstand gemäß Landesbauordnung M-V zur Grenze des

Nachbarn zu errichten. Die maximal zulässige Länge der Gebäude beträgt 50 m. In Gebieten mit offener Bauweise sind grundsätzlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) zulässig. Da Reihenhäuser aber in der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorkommen, wird dieser Gebäudetyp im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Mit einem Abstand von 10 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer Tiefe von 20 m ist das harmonische Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Anforderungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Gebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes, in dem Einfamilienhäuser oder auch Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich neue hinzukommende Gebäude harmonisch in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Daher sind Außenfassaden von Hauptgebäuden innerhalb der festgesetzten Baugebiete nur als Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk zulässig. Teilflächen der Fassade sind auch als Holzverschalung zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit oder als Reetdach zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch in abweichender Dacheindeckung zulässig. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt innerhalb der festgesetzten Baugebiete mindestens 35 Grad und maximal 48 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

Die maximale Höhe der zur Straßenseite orientierten Grundstückseinfriedungen beträgt 1 m.

Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die neu entstehenden Baugrundstücke sind über die Dorfstraße bereits voll erschlossen.

5.6.2 Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

Trinkwasserschutzgebiet und Gewässer II. Ordnung werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der REWA. Die Leitungen liegen in der Dorfstraße. Es müssen lediglich die erforderlichen zusätzlichen Hausanschlüsse hergestellt werden.

Das Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen zu reinigen. Die Abwasserbeseitigungspflicht für den Klärschlamm verbleibt bei der Gemeinde Lüssow als Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Die Regenwasserentsorgung und die Entsorgung des gereinigten Schmutzwassers erfolgt über öffentliche Abwasserleitung für den Bereich der Dorfstraße mit den Flurstücken 166/6, 168, 173 und 174 über den Weg auf dem Flurstück 132 in den Graben 14/1/2, die das biologisch gereinigte Schmutzwasser und das unverschmutzte Regenwasser über den Weg auf dem Flurstück 132 in den Graben 14/1/2 ableitet. Für die Einleitung des biologisch gereinigten Schmutzwassers über die öffentliche Abwasserleitung in den Graben 14/1/2 wird die Gemeinde einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde stellen.

Der Löschwasserbedarf innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit maximal eingeschossiger Bebauung liegt bei 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die Feuerlöschversorgung erfolgt über die Wasserleitung der REWA GmbH, ein Hydrant mit einer vertraglich garantierten Entnahmemenge von 24 m³/h befindet sich im Bereich der Dorfstraße 22. Die darüber hinaus erforderliche Menge wird über einen Feuerlöschteich in der Ortsmitte auf dem Flurstück 285 bereitgestellt.

5.6.3 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz der e.on edis und das ~~Gasnetz der e.on hanse~~ ist möglich und wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

5.6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch das damit beauftragte Unternehmen.

6 Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.1 Anlass

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüssow wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatSchG M/V eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

6.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

Die überplante Fläche liegt zwischen der südlich gelegenen Bebauung der ehemaligen Landarbeitersiedlung und dem nördlich gelegenen ehemaligen Gutsbezirk. Nach Osten hin schließt eine Siedlungsstelle in Einzellage an. Das Plangebiet liegt an einem Westhang, der zu einer Bachniederung hin abfällt.

Es befinden sich keine Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe. Schützenswerte Grundwasservorkommen und Bodentypen sind ebenfalls nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild hat der Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Biotoptypen und dessen Flora und Fauna

Die Biotoptypen im Plangebiet werden in erster Linie durch Grasland geprägt. Auf dem Flurstück 173 hat sich durch eine aufgegebenen Nutzung eine ruderalen Staudenflur entwickelt.

Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Im nördlichen Plangebiet stehen drei Salweiden mit einem Kronendurchmesser von etwa 6 Meter. Sie werden dem Biotoptyp älterer Einzelbaum zugeordnet. Die Weiden erhalten einen Kompensationsfaktor von 7. Sie werden zum Erhalt festgesetzt.

Graben ohne Instandhaltung (4.5.1)

Im nördlichen Geltungsbereich südlich der ruderalen Staudenflur verläuft ein etwa 30 Meter langer und 0,80 Meter breiter Graben. Der Graben entwässert die westlich angrenzende Fläche, bei der es sich wohl um einen verfüllten ehemaligen Soll handelt. Der Graben wird nicht unterhalten. Er ist seitlich mit Brennesseln (*Urtica dioica*), Quecke (*Agropyron repens*) und Knäulgras (*Dactylis glomerata*) bestanden. Er entwässert in den westlich gelegenen Soll. Es ist davon auszugehen, dass der Graben nur eine temporäre Wasserführung während der niederschlagsreichen Monate hat. Aufgrund der eher ruderalen grabenbegleitenden Vegetation und der vermuteten temporären Wasserführung wird ein Kompensationswert von 2 angesetzt.

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch den Biotoptyp Intensivgrünland eingenommen. Die Vegetation wird durch folgende Arten bestimmt:

Gemeine Quecke	(<i>Agropyron repens</i>)
Rotschwingel	(<i>Festuca rubra</i>)
Wolliges Honiggras	(<i>Holcus lanatus</i>)
Spitzwegerich	(<i>Plantago lanceolata</i>)
Knäulgras	(<i>Dactylis glomerata</i>)
Wiesenrispengras	(<i>Poa pratensis</i>)
Löwenzahn	(<i>Taraxacum officinalis</i>)
Rotklee	(<i>Trifolium pratense</i>)

Die Grünfläche ist stellenweise durch Fahrspuren geschädigt. Für den Biotoptyp wird aufgrund der für Intensivgrünland vergleichsweise hohen Artenzusammensetzung der Kompensationsfaktor im oberen Bereich mit 1,5 angesetzt.

Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.2)

Zwischen zwei Gehöften hat sich auf einer Fläche von etwa 867 m² eine ruderales Staudenflur entwickelt. Folgende Pflanzenarten sind dominierend:

Ackerkratzdiestel	(<i>Cirsium arvense</i>)
Brennnessel	(<i>Urtica dioica</i>)
Gemeine Quecke	(<i>Agropyron repens</i>)
Knäulgras	(<i>Dactylus glomerata</i>)
Zottiges Weidenröschen	(<i>Epilobium hirsutum</i>)

Der Biotoptyp wird aufgrund der geringen Artenzusammensetzung mit einem Kompensationsfaktor von 2,5 in die Bilanzierung eingehen.

Übersicht der Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit ihrer Wertigkeit gemäß "Hinweise zur Eingriffsregelung" aufgeführt.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m ²	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V*
2.7.1	Älterer Einzelbaum	75	4	3/2	
4.5.1	Graben ohne Instandhaltung	24	2	2	
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	4.319	-	1	
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.134	-	2/3	BWB

* BWB = weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

6.3 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG). Geplant ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Demzufolge ist von einer zulässigen Gesamtüberbauung von 37% auszugehen.

6.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Im Geltungsbereich des Plangebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna und der abiotischen Faktoren vorhanden. Ein additiver Ausgleich von Sonderfunktionen ist nicht erforderlich. Das Maß der Kompensationsmaßnahmen wird ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97; zu berücksichtigen. Die Planung umfasst bereits anthropogen genutzte Flächen. In der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wird der Bereich um Klein Kordshagen als ein landschaftlicher Freiraum mit geringer Bedeutung ausgewiesen. Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben somit nicht beansprucht und beeinträchtigt. Die Beanspruchung des Freiraumes wird mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

In den folgenden Tabellen werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet, die Wertstufen erfasst und das Flächenäquivalent für die Kompensation ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung wird nur auf den Flächen durchgeführt, die tatsächlich überbaut werden können. Für die Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) wird das Kompensationserfordernis infolge einer Vollversiegelung um einen Betrag von 0,5 (Spalte 4), gemäß "Hinweise zur Eingriffsregelung" (1999), erhöht.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland	1.620	1	2	0,75	2.430
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	425	2	3	0,75	956
Gesamtfläche		2.045				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						3.386

Von einem Totalverlust sind 2.045 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 3.386 Einheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland	2.699	1	1,5	0,75	3.036
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	709	2	2,5	0,75	1.329
Gesamtfläche		3.408				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						4.366

Von einem Funktionsverlust sind 3.408 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 4.366 Einheiten betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von (3.386 + 4.366) **7.752** Werteinheiten.

Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die geplanten Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Bei der Maßnahme K1 wird aufgrund der Neupflanzung einer Gehölzreihe ein Kompensationswertfaktor von 2 angesetzt. Die Umgestaltung der vorhandenen Windschutzpflanzung durch das Auspflanzen der Lücken mit Gehölzen wird durch eine Kompensationswertzahl von 1 berücksichtigt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff, den Standortbedingungen der Ausgleichsfläche sowie den bestehenden mittelbaren Wirkungen anthropogener Nutzungen. Durch die abgelegene Lage der Maßnahme wird ein Leistungsfaktor von 1 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Flächen m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Ergänzung einer Windschutzpflanzung	3.500	2	2	1	7.000
K2	Umgestaltung einer Windschutzpflanzung	1.000	1	1	1	1.000
Gesamtfläche						
Summe Flächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen						8.000

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **7.752** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **8.000** Einheiten gegenüber.

6.5 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens Buschenhagen wird südwestlich von Neu Lassentin entlang der Gemarkungsgrenze eine 1.000 m lange Windschutzpflanzung aus Pappeln zu einer Feldhecke umgestaltet werden (Kennnummer: 41-A-4). Es werden 335 Hybridpappeln gefällt und die dadurch entstehenden Lücken werden auf 1.000 m mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Zusätzlich wird eine zweite Gehölzreihe in einem Abstand von 1,5 m vor die bestehende Reihe gepflanzt. Zum Acker hin wird Abstand von 2 m als Saumstreifen eingehalten. Die zusätzliche Heckenpflanzung erfolgt somit auf einer Fläche von 3.500 m². Zum Schutz gegen Wildverbiss wird ein Wildschutzzaun gezogen. Es werden folgende Gehölze gepflanzt:

Leichte Sträucher 60-100 cm

Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Europäisches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cartharticus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)

Heister 100-150 cm

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)

Hochstämme 12-14 cm STU

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Hängebirke	(<i>Betula pendula</i>)

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde

gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den 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.

8 Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Zuge der Planrealisierung voraussichtlich nur im Rahmen der erforderlichen Teilung der Grundstücke notwendig. Die Herstellung neuer Erschließungsmaßnahmen wird nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden zunächst vollständig durch die Gemeinde Lüssow getragen.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010

(GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte der Ortslage von Klein Kordshagen. Der Ort liegt im nördlichen Gebiet der Gemeinde Lüssow und nur wenige Kilometer von der Hansestadt Stralsund entfernt. Die Ausweisung der Ortslage als Wohnbaufläche (erfolgt mit der parallel zum B-Plan 5 aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist grundsätzlich eine Korrektur der bisher fehlerhaften Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow. Der Ort Klein Kordshagen stellt sich grundsätzlich als im Zusammenhang bebaute Ortslage dar und hätte somit schon im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt werden müssen.

Die im Plangebiet des B-Planes Nr. 5 liegenden Flächen stellen eine Ausnahme dar. Sie ergeben zusammen eine ca. 120 m lange Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und haben daher den Status eines Außenbereiches im Innenbereich.

Das Plangebiet liegt östlich der Dorfstraße und wird im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung sowie im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens

Mit der Realisierung des Vorhabens soll der Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung östlich der Dorfstraße in Klein Kordshagen erfolgen. Wie auf den angrenzenden Baugrundstücken sollen Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Hierfür werden die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Ausnutzung der Grundstücke soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 erfolgen, wobei die GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Carports und ihren Zufahrten sowie durch sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden dürfen. Die Gebäude dürfen ein Vollgeschoss haben.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.360 m². Diese sind vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um zu gewährleisten, dass sich das neue Wohngebiet gut in die nähere Umgebung einfügt, werden einigen örtliche Bauvorschriften erlassen, die die äußere Gestaltung der Gebäude regeln sollen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Dorfstraße gesichert. Der Ausgleich des durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen auf einer Fläche südwestlich von Neu Lassentin durchgeführt. Entlang der Gemarkungsgrenze soll eine 1.000 m lange Windschutzpflanzung aus Pappeln zu einer Feldhecke umgestaltet werden. Es werden 335 Hybridpappeln gefällt. Die dadurch entstehenden Lücken

werden auf 1.000 m Länge mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Zusätzlich wird eine zweite Gehölzreihe in einem Abstand von 1,5 m vor die bestehende Reihe gepflanzt. Zum Acker hin wird Abstand von 2 m als Saumstreifen eingehalten. Die zusätzliche Heckenpflanzung erfolgt somit auf einer Fläche von 3.500 m².

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Folgende für den Bebauungsplan Nr. 2 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Weitenhagen vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz),
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Ortsteil Klein Kordshagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Der Ortsteil ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen, in dem eine qualitative und quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist.

1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Preetz betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Lüssow wird der Landschaftszone Vorpommersches Flachland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet. Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten oder Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebietes.

1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Bestandsgebäude, wie das alte Stallgebäude und das Wohnhaus sollen integriert werden.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets auf den südlich angrenzenden Flächen ausgeglichen.

1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Bewertung des Menschen als Schutzgut spielen vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte, dabei vor allen Dingen Lärm, und andere Immissionen, sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität eine Rolle.

Bewertung:

Eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärmimmissionen ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Die unmittelbar angrenzende Dorfstraße weist nur eine geringe Verkehrsmenge auf und dient ausschließlich der innerörtlichen Erschließung. Überregionale Straßen, wie z. B. die südlich verlaufende Bundesstraße 105, liegen in ausreichender Entfernung, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Emittierende Gewerbebetriebe sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Da die an die Ortslage angrenzenden Flächen jedoch landwirtschaftlich genutzt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Fall von Gülleausbringung zeitweilig zu Geruchsmissionen kommen kann. Da diese jedoch selten und jeweils immer nur kurzfristig vorkommen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht gegeben.

Das Plangebiet hatte auch bisher keine Freizeit- und Erholungsfunktion, so dass mit der geplanten Bebauung auch in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist von dem Lebensraum der vorherrschenden Biotoptypen abhängig. Die Biotoptypen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung und weisen eine geringe Biotopstruktur aus. Zusätzlich besteht eine anthropogene Nutzung, die eine regelmäßige Störwirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt nach sich zieht.

Die weitläufigen Landwirtschaftsflächen westlich, nördlich und nordöstlich der Ortslage werden von Rastvögeln regelmäßig als Nahrungsgebiet genutzt. Auf Grundlage dieser Rastplatzfunktion wurde der Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion als Vorhaltsgebiet vorgeschlagen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist aus aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Lage in der Ortschaft für wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Die umliegenden Rastgebiete für Vögel sind von hoher Bedeutung. Für die Grünlandflächen im Plangebiet wird diese Bedeutung aufgrund der Lage im Ort nicht gesehen. Aufgrund der Vorbelastung werden erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige Lehme an. Sie werden durch Grundwasser bestimmt. Lehme besitzen allgemein eine gute bis mäßige Nährstoffversorgung und ein mittleres Puffervermögen. Durch die anthropogen Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens infolge landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und Versiegelung überformt und vereinheitlicht.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit einer mittlerer Schutzwürdigkeit bewertet. Die Böden im Plangebiet sind in ihrer Funktion infolge bestehender Nutzung beeinträchtigt und werden daher mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet gibt es keine natürlichen Gewässer. Es liegt außerdem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm liegt das nutzbare Grundwasserdargebot bei >10.000 m³ / Tag und die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 10 bis 15 Prozent. Aufgrund der anstehenden Böden besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Bewertung:

Das Grundwasser im Plangebiet ist mit einer hohen Bedeutung zu bewerten. Eine Versiegelung des Bodens zieht auch gleichzeitig eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich. Da die mögliche neu zu versiegelnde Fläche aber verhältnismäßig klein ist, werden die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima ist großräumig durch den Übergang vom maritimen Einfluss im Küstenbereich zu kontinental gemäßigttem Klima im Binnenland geprägt. Das Lokale Klima im Bereich des Plangebietes ist dem Klimagebiet der Moränenplatten zuzuordnen. Es ist durch den abnehmenden Ostseeinfluss gekennzeichnet. Die Temperaturschwankungen sind hier somit höher als an der Küste. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7,6°C und 7,8°C. Der mittlere Jahresniederschlag von 600 bis 625 mm ist für MV vergleichsweise hoch. Bedeutende Kaltluftentstehungsorte sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt in Bezug auf das Klima keine besondere Bedeutung. Mit der Planung können etwa 2.000 m² zusätzlich versiegelt werden. Die einhergehenden Veränderungen des Mikroklimas in Bezug auf Windgeschwindigkeit und Temperatur sind so gering, dass sie vernachlässigt werden können.

2.1.6 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird durch weitläufige Ackerflächen mit einem flachen Relief gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes strukturieren einzelne Baumgruppen und Hecken das Bild. Der Ort Klein Kordshagen ist ein typisches Straßendorf. Westlich des Plangebietes verläuft die Dorfstraße.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Bebauung, Erschließung und der wenigen landschaftlichen Strukturelemente mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild, infolge einer zusätzlichen Bebauung, werden ausgeschlossen. Das neue Baugebiet liegt in Mitten der Ortslage. Es werden innerörtlicher Baureserven genutzt und die typische Dorfform bleibt erhalten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der weiter nördlich liegende, teilweise unter Denkmalschutz stehende Gutshof wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude kann gewährleistet werden, dass sich das neue Wohngebiet gut in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. .

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist mit den unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes können auf der Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen Verbesserungen für das Schutzgut Wasser erreicht werden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin als Grünland genutzt. Der Status quo bliebe erhalten.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es kaum Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben, da es nur zu einer geringen Neuversiegelung kommt. Die Nutzungsintensität des Geländes wird sich leicht erhöhen, ist aber für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter vernachlässigbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Wasser / Boden

Über die Festsetzung zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung können die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Durch die festgesetzte geringe

Bebauungsdichte mit Einfamilien- und Doppelhäusern bei gleichzeitigem Ausschluss von Reihenhäusern sowie einer GRZ von 0,25 wird die Fähigkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser zu einem großen Teil erhalten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Mit dem Ziel des Lückenschlusses innerhalb der vorhandenen Ortslage bzw. der Vermeidung der Erweiterung der Ortslage in die freie Landschaft ergibt sich in Klein Kordshagen derzeit keine Standortalternative für das geplante Wohngebiet.

Der Hauptwohrtort der Gemeinde Lüssow ist Langendorf. Hier sind die im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 3 und 4 liegenden Grundstücke jedoch vollständig bebaut. Eine noch vorhandene Reserve in 2. Reihe zum Fuchsweg steht derzeit nicht zu Verfügung. Hierfür müssten sowohl der Bebauungsplan geändert als auch zusätzliche Erschließungsanlagen hergestellt werden. Der Ort Lüssow verbleibt im Außenbereich. Eine bauliche Erweiterung ist nicht beabsichtigt.

Planinhalt:

Der Bebauungsplan dient der Errichtung mehrerer Einfamilien- oder Doppelhäuser. Dies kann mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am besten umgesetzt werden. Der gewünschte aufgelockerte Charakter der Bebauung wird durch Festsetzung offener Bauweise und eine geringe Grundflächenzahl erreicht. Alternativen zum Inhalt der Planung ergeben sich derzeit nicht.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

3.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

3.2 Methodik

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten berücksichtigt.

3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, 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.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

3.4 Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Das Plangebiet ist ein potentiell Nahrungshabitat für Fledermäuse, folgende Arten können vorkommen:

Abendsegler	(<i>Nyctalus noctula</i>)
Braunes Langohr	(<i>Plecotus auritus</i>)
Breitflügel-Fledermaus	(<i>Eptesicus serotinus</i>)
Großes Mausohr	(<i>Myotis myotis</i>)

Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Amphibien

Westlich des Plangebiets grenzenden Fläche befindet sich ein kleiner Teich, der als geschütztes Biotop gekennzeichnet ist und potentieller Lebensraum für folgende Amphibienarten sein könnte:

Kammolch (*Triturus cristatus*)

Rotbauchunke (*Bombina bombina*)

Kriechtiere

Westlich des Plangebiets grenzenden Fläche befindet sich ein kleiner Teich, der als geschütztes Biotop gekennzeichnet ist und potentieller Lebensraum für folgende Kriechtierarten sein könnte:

Schlingnatter, Glattnatter (*Coronella austriaca*)

Weichtiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Baumbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Buchfink (*Fringilla coelebs*)

3.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Für die Fledermäuse bleibt das Nahrungshabitat erhalten. Die Errichtung eines Gebäudes und einer Stellfläche hat keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Im Umfeld sind großflächig gleichartige Biotope vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Bauarbeiten potentielle Nistplätze in den vorhandenen Gehölzen beschädigt oder zerstört werden.

Amphibien und Kriechtiere

Der Teich ist von dem Plangebiet durch die Dorfstraße getrennt. Nach Westen grenzt der Teich an die offene Landschaft. Durch das Planvorhaben kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs auf der Dorfstraße, aber zu keinerlei Eingriffen auf dieser Fläche. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

3.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Bauarbeiten nicht zerstört werden. Da die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume zum Erhalt festgeschrieben werden, ist der Schutz der Nistplätze im Rahmen des Schutzes der Bäume zu gewährleisten.

3.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S. 2542)

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern

4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieser Planung nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach Herstellung und 3-jähriger Entwicklungspflege durch den Vorhabenträger von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.

5 Zusammenfassung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Klein Kordshagen soll die Schaffung von Bauland ermöglicht werden. Mit der geplanten Nutzung sind geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können geringfügige Beeinträchtigungen geschützter Arten eintreten, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den

.....

Bürgermeister