

Gemeinde Krusenhagen

KR/030/2019

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 11.11.2019 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Krusenhagen (Entscheidung)	27.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71 im Bereich des ehemaligen Sportplatzes - Ortsausgang Hof Redentin in Richtung Krusenhagen.

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in ihrer Sitzung am 15.05.2019 die Aufstellung des B-Planes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ beschlossen. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 sollen die Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Keine

Anlage/n

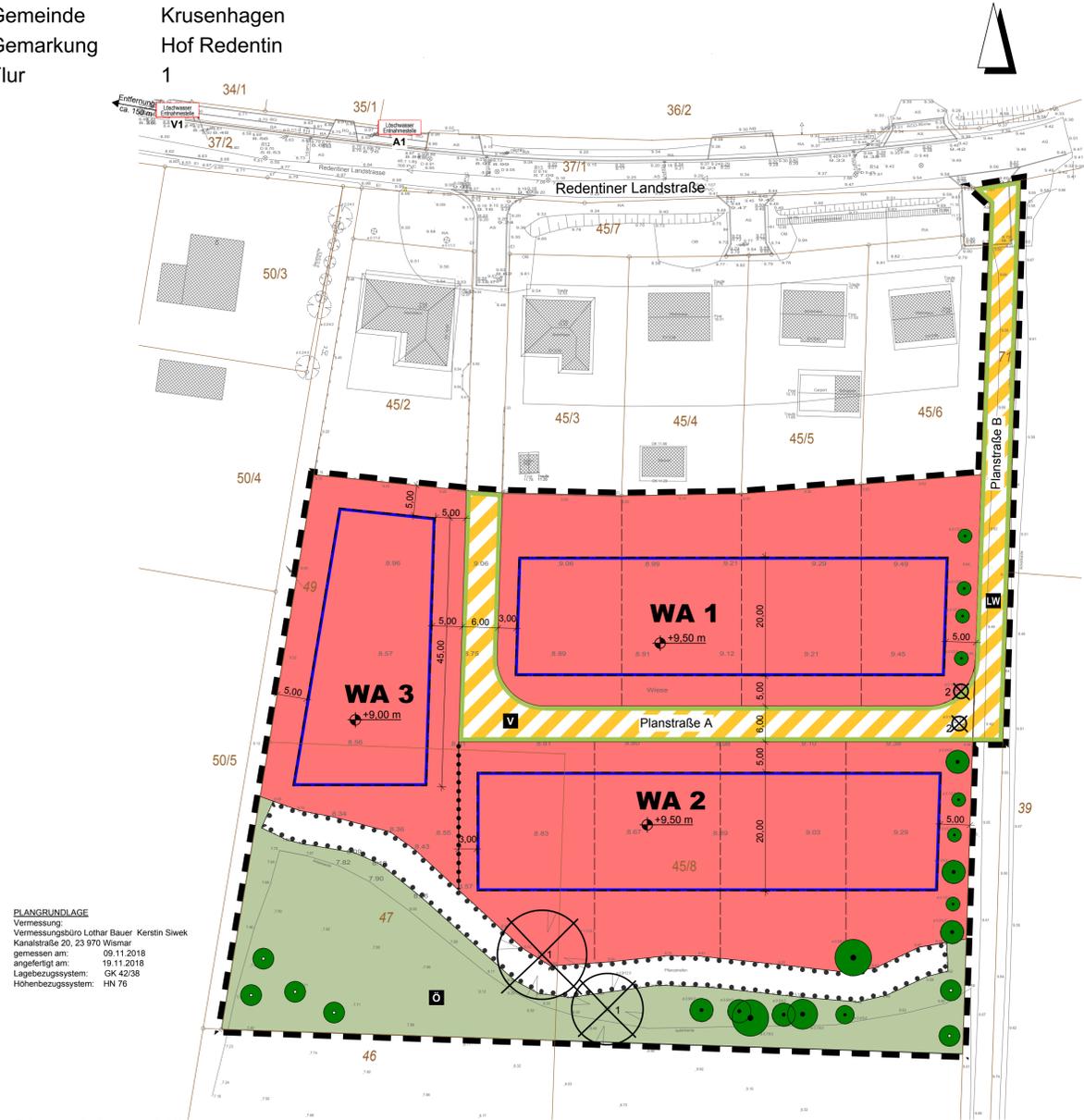
1	06 - 2019.11.13 - B-Plan ENTWURF_1
2	Artenschutzbeitrag _B8 Hof Redentin
3	Umweltbericht_B8_Hof_Redentin
4	04 - 2019.05.27 - ANLAGE 3 - Immissionstechn. Untersuchung 70196_2019-05-27
5	01 - 2019.11.13 - Begründung - ENTWUR
6	01 - 2019.11.14 - Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf_rev
7	02 - Anhang 1 - Amt für Raumordnung und Landesplanung-Protokoll

SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Hof Redentin
Flur 1

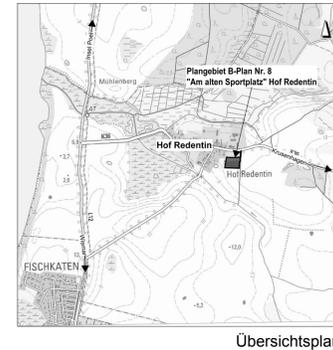


PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer Kerstin Siwek
Kanalstraße 20, 23 970 Wismar
gemessen am: 09.11.2018
angefertigt am: 19.11.2018
Lagebezugssystem: GK 42/38
Höhenbezugssystem: HN 76

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA Art der baulichen Nutzung		Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ Maß der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß			§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß			§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max Traufhöhe als Höchstmaß			§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max Firsthöhe als Höchstmaß			§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD Satteldach, auch versetzt			
WD, KWD Walmdach, Krüppelwalmdach			
PD, FD Pultdach, Flachdach			
DN Dachneigung			
z.B. +9,00 m Untere Bezugshöhe in m, System HN 76			
Bauweise, Baugrenzen		offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
		nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
		Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO

Sonstige Planzeichen:	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 14 und § 16 (5) BauNVO
	II. Darstellung ohne Normcharakter Flurstücksgröße z.B. 45/8 Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76
	Böschung
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
	Einfriedung
	Baum Bestand
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
	Löschwasserentnahmestelle V1 - Vertragshydrant - Oberflur - 96 m³/h A1 - Arbeitshydrant - Oberflur mit Vorschieber



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl: untere Bezugshöhe

Bauweise: TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachform

WA 1/WA 2	I
GRZ 0,4	z.B. +9,50 m
o	TH max 4,00 m, FH max 9,00 m, DN 22° bis 48°, SD (auch versetzt), KWD, WD

WA 3	II
GRZ 0,4	z.B. +9,00 m
o	GH max 9,0 m, DN bis 22°, SD (auch versetzt), PD, FD, WD

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Dächer ab 22° Dachneigung sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**
Gas- oder Obelhalter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuschließen oder in einer geschlossenen Umkleekleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.
 - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
Nicht zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)
• Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
• Gartenbetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)
• Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.
Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Walmdach- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
• bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
• bei Flachdächern die oberste Dach- bzw. Attikabegrenzungslinie gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte absolute Höhe im System HN 76.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO**
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 (5) BauNVO**
ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze der Planstraße A um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird und weniger als 50 % der Seitenflächen des Carports geschlossen werden.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
 - Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB
 - Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.
 - Baumumsetzung**
Zwei Jungbäume müssen erschließungsbedingt im Plangebiet umgesetzt werden. Sofern die beiden Bäume nach dem Umsetzen eingehen sollten, sind diese durch gleichwertige heimische Laubbäume unter Beachtung der Anforderungen gem. Anlage 6 Pkt. 6.22 HZE MV 2018 zu ersetzen.
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
 - Baumpflanzungen**
Für den Verlust von 2 Bäumen (Hybridpappeln) sind 4 heimische Laubbäume, vorzugsweise Feldahorn (Acer campestre) oder alternativ Obstbäume in der festgesetzten Grünfläche zu pflanzen.
Die Hinweise in Anlage 6, Pkt. 6.22 HZE MV 2018 sind zu beachten.
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
 - Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
 - Die Planstraße B ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
 - Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Textliche Hinweise

Landchaftspflegische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 7,126 m² EFÄ.
Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme und Umpflanzung von Acker zu Dauergrünland einer Realfläche von 2.100 m² (Kompensationswert 7.140 m² kFÄ) des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen).
Die Kompensation ist entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichtes zu realisieren.

Bodenentnahme
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrückung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet bewertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräthin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbüros.
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Präambel
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777).

Wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin, Gemarkung Hof Redentin, Flur 1, Flurstücke Nr. 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...	Der Bürgermeister
1	Krusenhagen, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...07.06.2019... beteiligt worden.	Krusenhagen, den
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstehern am ...15.05.2019... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...17.06.2019... bis zum ...19.07.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	Krusenhagen, den
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...07.06.2019... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Krusenhagen, den
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf über den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Krusenhagen, den
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Krusenhagen, den
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln örtlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse https://www.amt-neuburg.de .	Krusenhagen, den
8	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Krusenhagen, den
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Beschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Krusenhagen, den
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.	Krusenhagen, den
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln örtlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse https://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Krusenhagen, den

Gemeinde Krusenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Krusenhagen



Quelle Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	- 2 -
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	- 2 -
3.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung	- 4 -
4.	Merkmale der geplanten Geländedenutzung	- 5 -
5.	Bewertung	- 7 -
5.1.	EU-Schutzgebiete.....	- 7 -
5.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	- 10 -
5.2.1.	<i>Biotopkataster M-V</i>	- 10 -
5.2.2.	<i>Lebensräume</i>	- 11 -
5.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 14 -
5.3.1.	<i>Vögel</i>	- 14 -
5.3.2.	<i>Säugetiere</i>	- 15 -
5.3.3.	<i>Amphibien</i>	- 16 -
5.3.4.	<i>Reptilien</i>	- 16 -
5.3.5.	<i>Rundmäuler und Fische</i>	- 17 -
5.3.6.	<i>Schmetterlinge</i>	- 17 -
5.3.7.	<i>Käfer</i>	- 18 -
5.3.8.	<i>Libellen</i>	- 20 -
5.3.9.	<i>Weichtiere</i>	- 22 -
5.3.10.	<i>Pflanzen</i>	- 23 -
6.	Zusammenfassung.....	- 24 -

1. Anlass

Die Gemeinde Krusenhagen befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg. Hof Redentin ist ein Ortsteil der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entschied sich die Gemeinde 2016 für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 sollen die Planziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Krusenhagen ist durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet, daher soll der Standort den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechend auch altersgerechtes und betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde ebenfalls die Möglichkeit zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffene Bauweise gewährleistet eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 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,*
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...).“*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder

solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Mit diesen Regelungen sind die im hiesigen Kontext relevanten gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt und allein maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen nach BlmSchG.

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hof Redentin und schließt unmittelbar an dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 7 an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,14 ha und umfasst innerhalb der Flur 1, Gemarkung Hof Redentin Flurstück 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71.

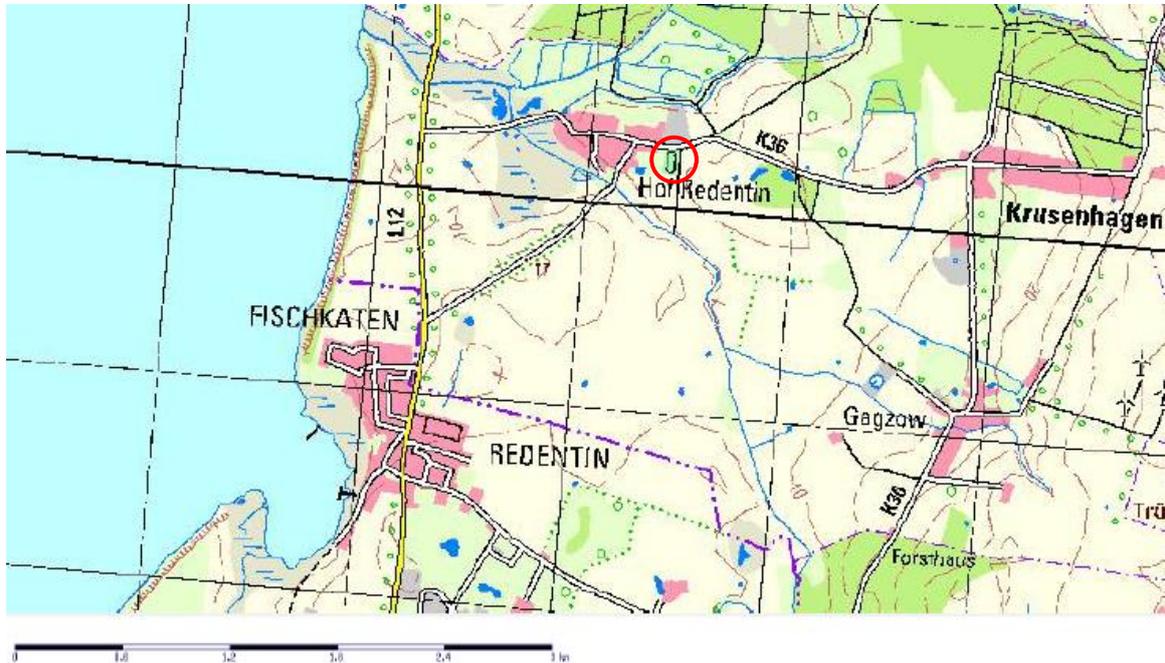


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an das B-Plangebiet Nr. 7 „Hof Redentin Ost“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung sowie Grünlandflächen, im Osten befindet sich eine lückige Baumreihe im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und südlich endet das Plangebiet ebenfalls auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019, unmaßstäblich.

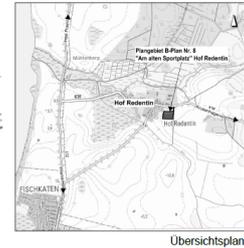
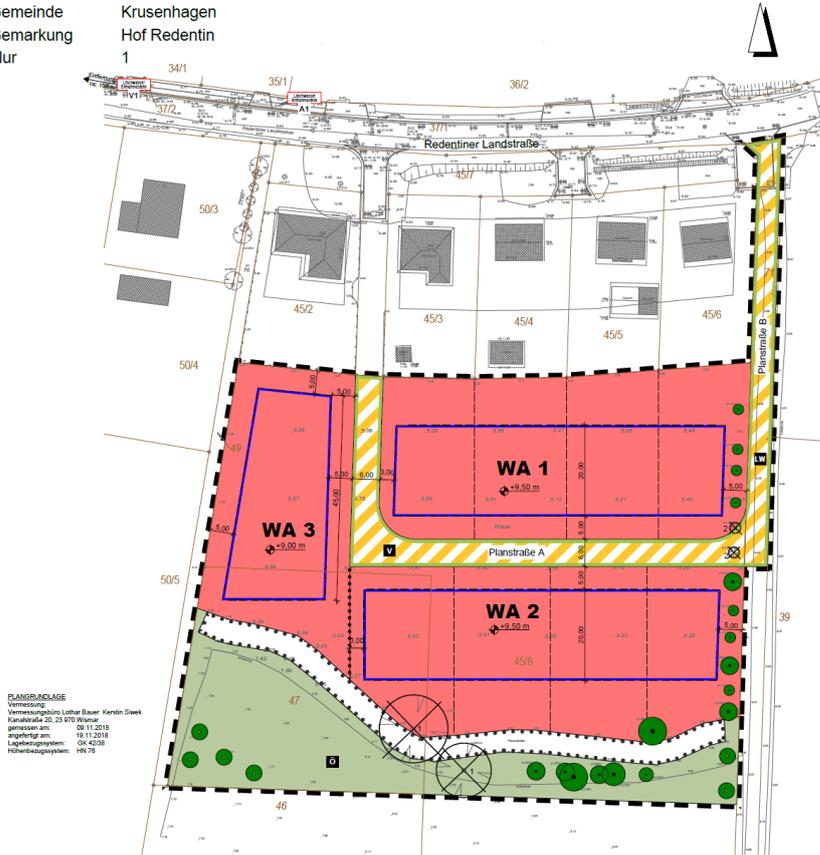
4. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

SATZUNG DER GEMEINDE KRUSEHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Krusehagen
 Gemarkung Hof Redentin
 Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform
WA 1/WA 2	I
GRZ 0,4	↕ +9,50 m
o	TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD
△	
WA 3	II
GRZ 0,4	↕ +9,00 m
o	GH max. 9,00 m DN bis 22° SD (auch versetzt), PD, FD, WD
△	

PLANGRUNDLAGE
 Vermessung: Lohrer/Bauer, Kerstin/Steck
 Kartografie: 20. 23. 1970 Wlener
 genehmigt am: 18.11.2018
 ausgefertigt am: 18.11.2018
 Lagebezugssystem: GOK 4238
 Höhenbezugssystem: NN 76

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet §19(1) Nr. 1 BauO §14 BauNO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl §19(1) Nr. 1 BauO §15(1) Nr. 1 BauNO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §19(2) Nr. 1 BauNO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß §19(2) Nr. 4 BauNO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß §19(2) Nr. 4 BauNO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß §19(2) Nr. 4 BauNO
SD	Satteldach, auch versetzt
WD, KWD	Walmdach/Krüppelwalmdach
PD, FD	Puttdach, Flachdach
DN	Dachneigung
↕ +8,8 + 9,0 m	Untere Bezugshöhe in m, System NN 76
Bauweisen, Bauweisen	
o	offene Bauweise §19(1) Nr. 2 BauO §12(1) BauNO
△	nur Einzelhäuser zulässig §12(2) BauNO
△	Baugrenze §17(1) BauNO

Planzeichen	Erläuterung	Sonstige
	Verkehrflächen Straßenbegrenzungslinie	§17(1) Nr. 1 BauO
	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§17(1) Nr. 2 BauO
	Verkehrsberuhigter Bereich	§17(1) Nr. 3 BauO
	Grünfläche Öffentlich	§19(1) Nr. 5
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen hier: Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 7 "Hof Redentin Ost"	§19(1) Nr. 3, 5 und §19(1) Nr. 6 BauO
	Erhalten von Bäumen	§19(1) Nr. 28 BauO
	Anpflanzen von Bäumen (4 Neuanpflanzungen, 2 Umsetzungen)	
	Roden von Bäumen	
	Umsetzen von Bäumen	

Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §17(1) BauO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes §19(1) Nr. 5 §19(1) BauNO
II. Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenze
	Nummer des Flurstückes
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug NN 76
	Böschung
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
	Einfriedung
	Baum Bestand
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
	Löschwasserentnahmestelle V1 - verregnet/über - Oberfl. ab erh. A1 - Abwehrgraben - Oberfl. mit Vorreiber

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO-M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgelegt.
Dächer ab 22° Dachneigung sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder erdrot auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,20 m unter der Haupttrahbe des Daches zu beenden.
Die Gesamtfläche der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hauptfläche (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von ungeschützten Metallschächten ist unzulässig.
 - Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fassaden- und Türöffnungen zulässig, nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen. Müllbehälter sind im straßenräumlichen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzbohlen zu umschließen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinste Flächeneinheit (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserbindende Dicke auszuführen.
 - Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
 - Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2019.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

Unter Berücksichtigung der Vereinbarungen im Rahmen des Stadt-Umland-Raumes und der Eigenbedarfsentwicklung in der Gemeinde wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise mit mehreren Wohneinheiten möglich, um altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen für Wohngemeinschaften in einer kleinen betreuten Anlage errichten zu können.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Spisewirtschaften,

nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Abgesehen von dem landwirtschaftlichen Hof wird der Ort Hof Redentin überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weiterer störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –Qualität vermieden. Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Hofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl aus 0,4 festgesetzt, wobei eine 50%-ige Überschreitung durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen wird.

5. Bewertung

5.1. EU-Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden internationalen Schutzgebieten.

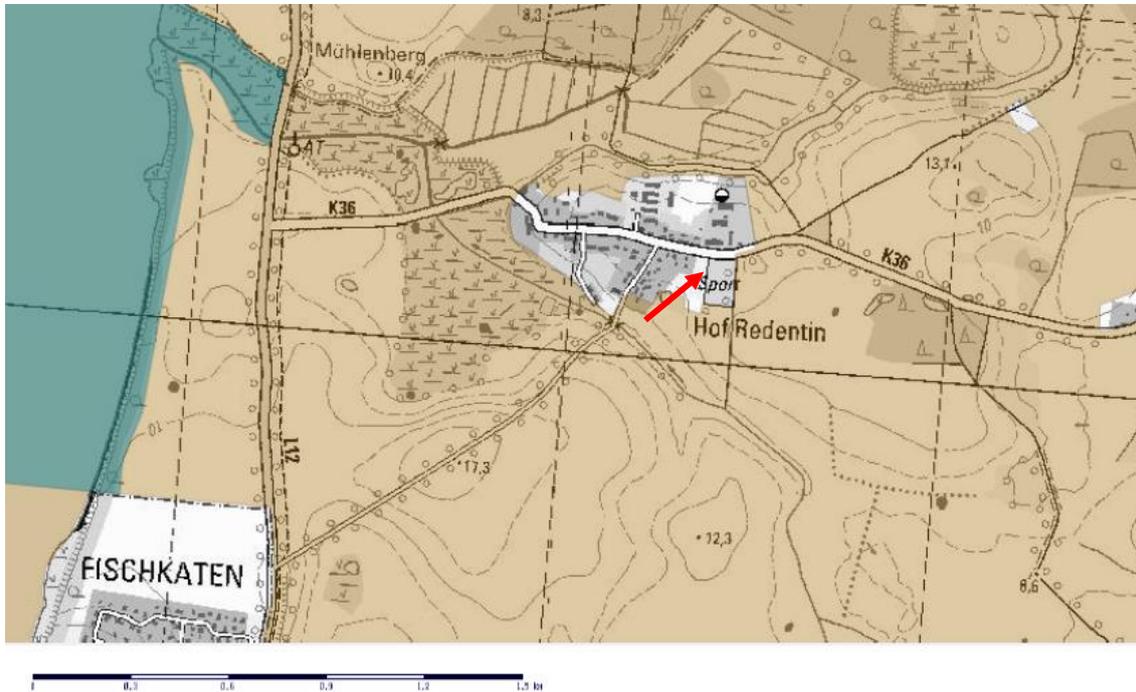


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Das Plangebiet, wie auch die Ortslage Hof Redentin selbst ist von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.462 ha. Es wird als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland beschrieben und teilt sich flächenmäßig in drei große Lebensraumklassen. Diese bestehen aus ca. 71 % Meeresgebieten und –armen, 21 % Ackerland, 3 % Grünland und anteilmäßig kleineren Gebieten.

Seine Güte und Bedeutung liegt in dem Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume, wie Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es findet sich traditionelle Küstenfischerei sowie beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. An der südwestlichen Ostseeküste befindet sich eine Jungmoränen-Boddenlandschaft mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen gefolgt von flachwelliger Grundmoräne im Küstenhinterland.

Das Gebiet unterliegt Einflüssen und Nutzungen durch Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten, Freizeit und Tourismus sowie anthropogenen Eingriffen in den Wasserhaushalt (Feuchtgebiete und Küsten).

Als relevante Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Brandseeschwalbe - *Sterna sandvicensis*, Eisvogel - *Alcedo atthis*, Fischadler - *Pandion haliaetus*, Flußseeschwalbe - *Sterna hirundo*, Heidelerche - *Lullula arborea*, Kranich - *Grus grus*, Küstenseeschwalbe - *Sterna paradisaea*, Mittelspecht - *Dendrocopos medius*, Neuntöter - *Lanius collurio*, Odinshühnchen - *Phalaropus lobatus*, Ohrentaucher - *Podiceps auritus*, Pfuhlschnepfe - *Limosa lapponica*, Rohrdommel - *Botaurus stellaris*, Rohrweihe - *Circus aeruginosus*, Rotmilan - *Milvus milvus*, Säbelschnäbler - *Recurvirostra avosetta*, Schwarzkopfmöwe - *Larus melanocephalus*, Schwarzspecht - *Dryocopus martius*, Seeadler -

Haliaeetus albicilla, Singschwan - *Cygnus cygnus*, Sperbergrasmücke - *Sylvia nisoria*, Tüpfelsumpfhuhn - *Porzana porzana*, Wachtelkönig - *Crex crex*, Weißstorch - *Ciconia ciconia*, Wespenbussard - *Pernis apivorus*, Zwergsäger - *Mergus albellus*, Zwergschnäpper - *Ficedula parva*, Zwergschwan - *Cygnus columbianus bewickii*, Zwergseeschwalbe - *Sterna albifrons*.

Als regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind, werden genannt: Austernfischer - *Haematopus ostralegus*, Bergente - *Aythya marila*, Bläßgans - *Anser albifrons*, Bläßhuhn - *Fulica atra*, Brandgans - *Tadorna tadorna*, Eiderente - *Somateria mollissima*, Gänsesäger - *Mergus merganser*, Graugans - *Anser anser*, Höckerschwan - *Cygnus olor*, Mittelsäger - *Mergus serrator*, Reiherente - *Aythya fuligula*, Rotschenkel - *Tringa totanus*, Sandregenpfeifer - *Charadrius hiaticula*, Schellente - *Bucephala clangula*, Schnatterente - *Anas strepera*, Sturmmöwe - *Larus canus*, Uferschwalbe - *Riparia riparia*.



Abbildung 5: Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht Salzhaff (braun gefärbt) umgibt die Ortschaft Hof Redentin und so auch das Plangebiet (rot gestrichelt). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Sowohl die straßennah beanspruchten, als auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen des Sportplatzes übernehmen keine Funktion als maßgeblicher Gebietsbestandteil für die Zielarten des SPA, da

- sowohl die VSGLVO M-V 2011, als auch ihre geplante Änderung den Biotoptyp Sportplatz (PZO) den Zielarten des SPA nicht als maßgeblichen Gebietsbestandteil zuweist,
- die bisherige Sportplatznutzung einschl. der damit verbundenen anthropogenen Störeinflüsse bei der Ausweisung des SPA berücksichtigt wurden,
- die zukünftige Nutzung hinsichtlich ihrer Wirkung nach außen auf das umgebende SPA in ihrer Intensität und Frequenz nicht über die bisherige Nutzung als Sportplatz hinaus geht,
- der Sportplatz kein sog. Randbereich eines für die Zielarten maßgeblichen Gebietsbestandteiles darstellt (angrenzend innerhalb des SPA befindet sich Acker),
- die bereits 2015 im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 7 erfasste und am 24.10.2019 bestätigte, artenarme Zierrasenausprägung auf der Fläche keine Attraktionswirkung als Nahrungsfläche für die Zielarten ausübt,
- im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 7 nachweislich (Erfassung vom 24.10.2019) eine mehrreihige Feldhecke im Süden des Plangebietes angepflanzt wurde, die etwaige nutzungsbedingte Wirkungen in

Richtung SPA in Ergänzung des bereits vorh. Gehölzbestandes wirkungsvoll abschirmt.

Die Außenwirkung des Ortes und der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ist im Übrigen ein bereits vorhandenes Merkmal. Die innerhalb des großräumigen Schutzgebietes liegenden Ortslagen sind von den Schutzgebietsausweisungen ausgespart. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietes, insofern ist durch die Planung ein direkter Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich.

Für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" liegt ein Managementplan vor. Managementpläne dienen der gebietsspezifischen Darstellung der Erhaltungsziele auf der Grundlage der Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V, siehe Anhang). Ein günstiger Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume gilt es mit Hilfe der Managementpläne zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen. Die betreffende Fläche wird innerhalb des Managementplans nicht weiter betrachtet. Ihre innerörtliche, vom Menschen bereits aktuell frequentierte Lage (Straße, Sportplatz) schließt eine Habitatfunktion als maßgeblicher Gebietsbestandteil für die Zielarten des SPA gänzlich aus.

Etwa 1.500 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „ Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.828 ha. Als relevante Arten, die im Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Meerneunauge - *Petromyzon marinus*, Seehund - *Phoca vitulina*, Lachs - *Salmo salar*, Schweinswal - *Phocoena phocoena*, Schmale Windelschnecke - *Vertigo angustior*, Kegelrobbe - *Halichoerus grypus*, Fischotter - *Lutra lutra*, Flußneunauge - *Lampetra fluviatilis*, Kammolch - *Triturus cristatus*.

Als größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 1160 – Fläche große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) 57 % an der Gesamtfläche
- 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) 15 % an der Gesamtfläche
- 1170 – Riffe 11 % an der Gesamtfläche
- 1110 – Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser 8 % an der Gesamtfläche

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets und der Entfernung zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten. Zudem weisen die aufgeführten FFH-Arten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Plangebiet in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten der EU-Schutzgebiete sind daher ausgeschlossen.

Eine artenschutzfachliche und –rechtliche Betrachtung erübrigt sind insofern, als dass das Plangebiet für Zielarten, die ggf. auch artenschutzfachlich von Bedeutung sein könnten, keine Funktion übernimmt.

5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.2.1. Biotopkataster M-V

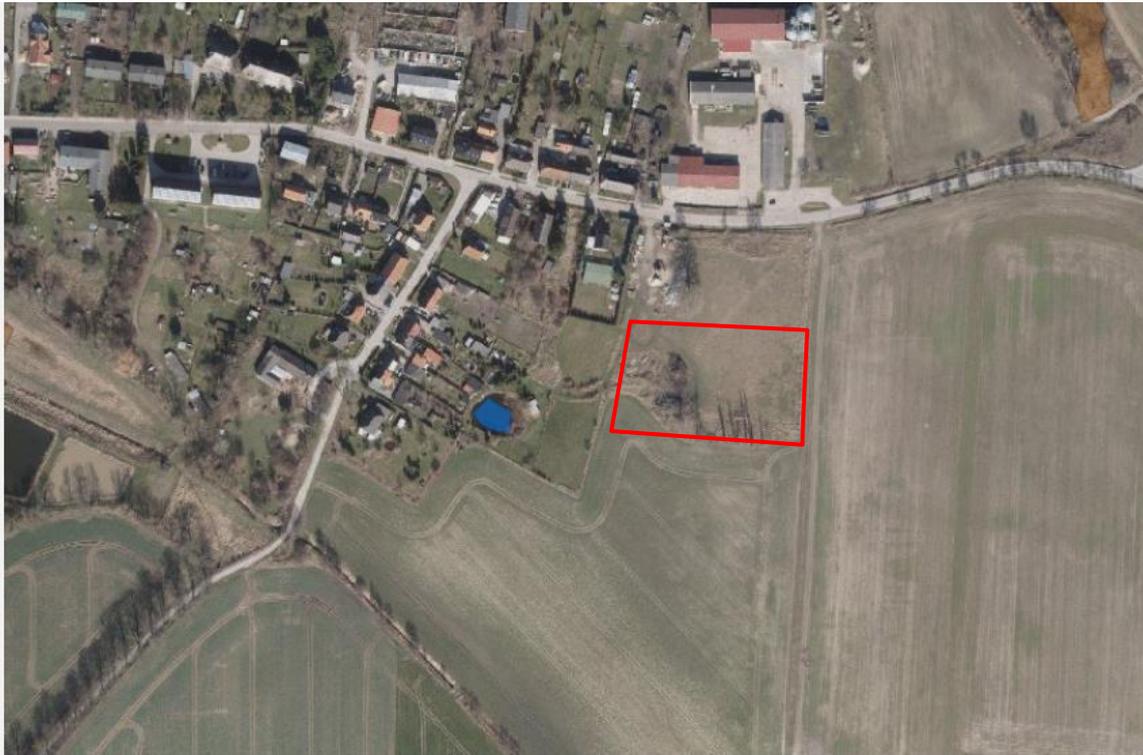


Abbildung 6: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befindet sich gemäß Biotopkataster nur ein nachfolgend aufgeführtes geschütztes Biotop:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20232

Biotopname: permanentes Kleingewässer

Gesetzesbegriff: Stehende Gewässer einschl. Ufervegetation

Fläche in qm: 313

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte erheben sich aus dieser Biotopanordnung nicht.

5.2.2. Lebensräume

Die Biotopkartierung vom 24.10.2019 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

Das Plangebiet weist nach wie vor einen artenarmen Zierrasen auf. Im Norden wird die Fläche durch die inzwischen realisierte Wohnbebauung des B-Plans Nr. 7 begrenzt, im Süden durch die bereits 2015 kartierte Baumreihe (nicht wegebegleitend), die um eine neu gepflanzte, mehrreihige Feldhecke ergänzt wurde. Der Zustand der Neupflanzung ist sehr gut, die Pflanzen haben sichtbar Fuß gefasst, Ausfälle gibt es nicht.

Westlich grenzen, seit der letzten Biotoperfassung 2015 unverändert, Freiflächen der langjährig bestehenden Wohngrundstücke an, östlich eine um mehrere neu gepflanzte Exemplare ergänzte und somit nunmehr geschlossene, noch recht junge Baumreihe entlang eines Feldweges (OVU). **Im Zuge der Herstellung der Planstraße A ist allerdings festsetzungsgemäß die Entfernung zweier Jungbäume unvermeidbar – deren Größe allerdings ermöglicht eine Umpflanzung dieser beiden Bäume innerhalb des Plangebietes, sie müssen nicht gerodet und durch neue ersetzt werden.**

Gesetzlich geschützte Biotope bestehen alleine mit der Hecke im Süden, diese bleibt vollständig erhalten. **Allerdings bedarf es festsetzungsgemäß zur vorsorglichen Gefahrenabwehr der Abnahme zweier älterer Hybridpappeln (BBA).**

Von den Planinhalten des B-Plans Nr. 8 insofern ausschließlich betroffen sind die Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen), OVU (unversiegelter Wirtschaftsweg), BBA (ältere Einzelbäume) sowie zwei Jungbäume (BBJ), die allerdings innerhalb des Plangebietes umgepflanzt werden können.

Die nachfolgenden Bilder geben einen Überblick über den aktuellen Zustand.



Abbildung 7: Blick von Südwesten auf die Plangebietsfläche, im Hintergrund die Wohnbebauung des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 7. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 8: Blick von Süden auf das Plangebiet, links im Bild die beiden zu entfernenden Hybridpappeln. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 9: Blick von der Südostecke des Plangebietes entlang der jungen Baumreihe. Etwa in der Mitte der Baumreihe müssen erschließungsbedingt zwei Bäume entfernt werden. Das junge Alter der Bäume ermöglicht allerdings eine Umpflanzung innerhalb des Plangebietes, so dass eine Rodung vermieden werden kann. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 10: Blick nach Westen entlang der Südgrenze des Plangebietes, die von älteren Hybrid- und Säulenpappeln und der neu gepflanzten mehrreihigen Hecke markiert wird. In der Bildmitte die beiden zu entfernenden Hybridpappeln Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 11: Blick nach Osten auf die Neupflanzung der mehrreihigen Hecke. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.

5.3. Bewertung nach Artengruppen

5.3.1. Vögel

Planbedingte Eingriffe erfolgen in die Biotoptypen PER artenarmer Zierrasen und OVU Wirtschaftsweg. Aufgrund der am 24.10.2019 vorgefundenen Biotopstruktur wird eine Potenzialabschätzung für Brutvögel vorgenommen.

Für Rast- und Zugvögel ergibt sich durch Umsetzung der Planinhalte infolge der bereits vorhandenen Wohnnutzung und der Freizeitnutzung der betreffenden Freifläche keine relevante Situationsänderung, da die betreffende Rasenfläche infolge der unmittelbar, d.h. innerhalb der Fluchtdistanzen von im Binnenland M-V's rastenden Wat- und Wasservögeln befindlichen Wohnbebauung keine relevante Funktion als Schlafplatz oder Nahrungsfläche einnehmen kann. Eine ausführliche Betrachtung der Rast- und Zugvögel erfolgt daher nicht.

Zum Zeitpunkt der Begehung am 24.10.2019 war der von den baulichen Maßnahmen betroffene Zierasen intensiv gepflegt und kurz gemäht. Eine Habitatfunktion als Fortpflanzungsstätte für ansonsten regelmäßig in Wiesenflächen vorhandene Brutvogelarten wie insb. Feldlerche und ferner auch Grauammer ist angesichts der extrem kurzrasigen Struktur, Pflege und Freizeitnutzung der Fläche während der Brutsaison nicht gegeben.

Die Gehölze innerhalb und im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der Biotoperfassung nicht nur kartiert, sondern auch auf das Vorhandensein von Nestern und Baumhöhlen hin geprüft. Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten gefunden. Dies gilt insbesondere auch für die beiden umzupflanzenden Jungbäume im Bereich der Planstraße A.

Auf Grundlage der Vor-Ort-Ergebnisse, der Durchführung einer Potenzialabschätzung und vor dem Hintergrund der Lage und Nutzung des Plangebietes ist mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Vögeln nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.2. Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang	
			II	IV
Säugetiere:				
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	Seehund	x	

Tabelle 1: Gem. Anh. II bzw IV geschützte Säugetierearten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2016.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von der aktuellen Biotopstruktur sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Für potenziell im Plangebiet jagende Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Die Nahrungsflächenfunktion wird weiterhin Bestand haben (Zier- und Nutzgarten), Quartierfunktionen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden, können infolge der zu erwartenden Bebauung allerdings hinzukommen.

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandenen Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.3. Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammolch	Triturus cristatus
Rotbauchunke	Bombina Bombina
Moorfrosch	Rana arvalis
Springfrosch	Rana dalmatina
Kleiner Teichfrosch	Pelophylax lessonae
Knoblauchkröte	Pelobates fuscus
Kreuzkröte	Bufo calamita
Wechselkröte	Bufo viridis
Laubfrosch	Hyla arborea

Die zur Überbauung vorgesehene Freifläche übernimmt für Amphibien keine bzw. keine bedeutende Funktion. Sollten in der Umgebung liegende Klein- und Großgewässer von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden, wird diese Funktion nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden oder anderweitig beeinträchtigt, da die Planung abstandsbedingt weder in diese Gewässer selbst, noch in deren Uferbereiche eingreift. Auch mangelt es im Planungsgebiet an Winterhabitaten, solche finden allenfalls angrenzend an Siedlungsbereiche oder (mittelfristig) innerhalb der südlich begrenzenden Hecke.

Etwaige Wanderkorridore sind unter Beachtung der Biotopstruktur nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung lässt innerhalb des Plangebietes keine Beziehungen zwischen pot. Laich- und Winterhabitaten erwarten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.4. Reptilien

Infolge der für Reptilien um Untersuchungsgebiet ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Das gilt insbesondere für die Zauneidechse, die innerhalb des Plangebietes weder geeignete Sonnplätze, noch Sommer-/Winterquartiere sowie sandige, vegetationslose Eierlegeplätze vorfindet. Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von den Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen und/oder fern liegenden Verbreitungsgebiete nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.5. Rundmäuler und Fische

Rundmäuler und Fische sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in keine Gewässer dergestalt eingegriffen wird, dass hieraus Verbote im Sinne von §44 BNatSchG generiert werden können. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Baltischer Stör und Norseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.6. Schmetterlinge

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*
- Blauschillernder Feuerfalter *Lampetra fluviatilis*
- Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

Der Verbreitungsschwerpunkt des **Großen Feuerfalters** in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitate zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitate zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Struktureichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch am Stumpflättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitate erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Der **Blauschillernde Feuerfalter** kommt in Mecklenburg-Vorpommern nur noch als hochgradig isoliertes Relikt vorkommen im Ueckertal vor. Hier ist der Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) die einzig sicher belegte Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die Lebensräume der Art (FFH-Artensteckbrief Blauschillernder Feuerfalter, LUNG M-V 2012). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Beobachtungen des **Nachtkerzenschwärmers** lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig

ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es sich bei den gegenwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flussumfer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfluren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.7. Käfer

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Breitrand *Dytiscus latissimus*
- Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer *Lampetra fluviatilis*
- Eremit *Osmoderma eremita*
- Großer Eichenbock *Cerambyx cerdo*

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des **Breitrands** bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und **makrophytenreiche Flachseen**, Weiher und Teiche mit einem **breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation** sowie Moosen und/ oder Armeleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des **Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers** bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen **ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation** zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische

Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.**

Derzeitige Verbreitungsschwerpunkte des **Eremiten** in Mecklenburg Vorpommern sind die beiden Landschaftszonen „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, wobei sich der Neustrelitz-Feldberg-Neubrandenburger und der Teterow-Malchiner Raum als Häufungszentren abzeichnen. **Der Eremit lebt ausschließlich in mit Mulm gefüllten großen Höhlen alter, anbrüchiger, aber stehender und zumeist noch lebender Laubbäume.** Als Baumart bevorzugt der Eremit die Baumart Eiche, daneben konnte die Art auch in Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer festgestellt werden. Die Art zeigt eine hohe Treue zum Brutbaum und besitzt nur ein schwaches Ausbreitungspotenzial. Dies erfordert über lange Zeiträume ein kontinuierlich vorhandenes Angebot an geeigneten Brutbäumen in der nächsten Umgebung. Nachgewiesen ist eine Flugdistanz von 190 m, während die mögliche Flugleistung auf 1-2 km geschätzt wird (FFH-Artensteckbrief Eremit, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet. Eine Rodung alter Baumbestände ist nicht geplant.**

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petraea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzauwe sowie Solitäräume.** Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen. Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Käferarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breittrands, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.8. Libellen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Grüne Mosaikjungfer *Aeshna viridis*
- Östliche Moosjungfer *Leucorrhinia albifrons*
- Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*
- Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*
- Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*
- Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*

Die **Grüne Mosaikjungfer** kommt in Mecklenburg-Vorpommern v.a. in den Flusssystemen der Warnow, der Trebel, der Recknitz und **der Peene** vor. Darüber hinaus existieren weitere Vorkommen im Raum Neustrelitz. Wegen der **engen Bindung an die Krebschere (*Stratiotes aloides*)** als Eiablagepflanze kommt die Art vorwiegend in den Niederungsbereichen wie z.B. im norddeutschen Tiefland vor und besiedelt dort unterschiedliche Stillgewässertypen wie Altwässer, Teiche, Tümpel, Torfstiche, eutrophe Moorkolke oder Randlaggs, Seebuchten, Gräben und Altarme von Flüssen, sofern diese ausreichend große und dichte Bestände der Krebschere aufweisen (FFH-Artensteckbrief Grüne Mosaikjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind vom Vorhaben nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang nur sehr wenige Vorkommen der **Östlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt. Die Art bevorzugt **saure Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen**. Wesentlich für die Habitateneignung ist der aktuelle Zustand der Moorkolke. Sie müssen zumindest fischarm sein und im günstigsten Falle zudem submerse Strukturen wie Drepanocladus- oder Juncus-bulbosus-Grundrasen verfügen, die zumeist in klarem, nur schwach humos gefärbtem Wasser gedeihen. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Östliche Moosjungfer vorzugsweise die echten Seen, sie überwiegt in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen (FFH-Artensteckbrief Östliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, sie ist – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilt. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die echten Seen, die überwiegt in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden besiedelt sind**. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumansprüche der Männchen entsprechen einer von **submersen Strukturen durchsetzten Wasseroberfläche** (z.B. Wasserschlach-Gesellschaften), die **an lockere Riedvegetation gebunden** ist, häufig mit Schnabel-Segge (*Carex rostrata*) oder Steif-Segge (*Carex elata*). Vegetationslose und stark mit Wasserrosen-Schwimtblattrasen bewachsene Wasserflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pöhle und Weiher, Biberstaufflächen, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte

Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Von der **Sibirischen Winterlibelle** sind in Mecklenburg-Vorpommern aktuell zehn Vorkommen bekannt, die sich auf vorpommersche Kleingewässer beschränken. Als Habitats der Art kommen in Mitteleuropa Teiche, Weiher, Torfstiche und Seen in Frage. Voraussetzung für die Eignung der Gewässer als Larvalhabitat ist das Vorhandensein von **Schlenkengewässern in leicht verschilften bultigen Seggenrieden, Schneidried und z.T. auch Rohrglanzgras-Röhricht innerhalb der Verlandungszone**, wo die Eier meist in auf der Wasseroberfläche liegende Halme abgelegt werden. Über die Imaginalhabitats in Mecklenburg-Vorpommern ist wenig bekannt. Vermutlich handelt es sich um Riede, Hochstaudenfluren und Waldränder (FFH-Artensteckbrief Sibirische Winterlibelle, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuansiedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Libellenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.9. Weichtiere

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

Anhang IV

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| - Zierliche Tellerschnecke | <i>Anisus vorticulus</i> |
| - Bachmuschel | <i>Unio crassus</i> |

In Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit elf Lebendvorkommen der **Zierlichen Tellerschnecke** bekannt, damit gehört die Art zu den seltensten Molluskenarten im Land. Die Art bewohnt saubere, stehende Gewässer und verträgt auch saures Milieu. Besiedelt werden dementsprechend Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussaunen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengraben. **In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Zierliche Tellerschnecke bevorzugt die unmittelbare Uferzone von Seen, den Schilfbereich und die Chara-Wiesen in Niedrigwasserbereichen** (FFH-Artensteckbrief Zierliche Tellerschnecke, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Mecklenburg-Vorpommern weist die größten rezenten Populationen der **Bachmuschel** in Deutschland auf. In 18 Gewässern kommen derzeit Bachmuscheln vor. Sie konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil. Die geschätzten ca. 1,9 Millionen Individuen bilden etwa 90 % des deutschen Bestandes. Die Bachmuschel wird als Indikatorart für rhithrale Abschnitte in Fließgewässern angesehen. Sie ist ein **typischer Bewohner sauberer Fließgewässer** mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Sie lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen und bevorzugt eher die ufernahen Flachwasserbereiche mit etwas feinerem Sediment. Gemieden werden lehmige und schlammige Bereiche sowie fließender Sand (FFH-Artensteckbrief Bachmuschel, LUNG M-V 2010). **Habitats der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumsprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.10. Pflanzen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Sumpf-Engelwurz | <i>Angelica palustris</i> |
| - Kriechender Sellerie | <i>Apium repens</i> |
| - Frauenschuh | <i>Cypripedium calceolus</i> |
| - Sand-Silberscharte | <i>Jurinea cyanooides</i> |
| - Sumpf-Glanzkraut | <i>Liparis loeselii</i> |
| - Froschkraut | <i>Luronium natans</i> |

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland“, im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

Der **Kriechende Sellerie** kommt in Mecklenburg-Vorpommern zerstreut in den Landschaftseinheiten „Mecklenburger Großseenlandschaft“, „Neustrelitzer Kleinseenland“, „Oberes Tollensegebiet, Grenztal und Peenetal“, „Oberes Peenegebiet“ und im „Warnow-Recknitzgebiet“ vor, besitzt demnach einen Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte. Der Kriechende Sellerie benötigt als lichtliebende Art **offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens mäßig nährstoff- und basenreiche Standorte.** Die Art kann auch in **fließendem Wasser, selbst flutend oder untergetaucht** vorkommen. In Mecklenburg-Vorpommern liegen **alle Vorkommen in aktuellen oder ehemaligen Weide- oder Mähweide-Flächen.** Die Art bedarf der ständigen Auflichtung der Vegetationsdecke und einer regelmäßigen Neubildung vegetationsfreier oder –armer Pionierstandorte bei gleichzeitig erhöhter Bodenfeuchte (FFH-Artensteckbrief Kriechender Sellerie, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

In Deutschland konzentrieren sich die Vorkommen des **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte.** **Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden.** Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art.**

In Mecklenburg-Vorpommern war die **Sand-Silberscharte** schon immer eine sehr seltene Art. Insgesamt wurden vier Vorkommen bekannt, von denen drei Vorkommen seit langer Zeit als verschollen gelten. **Bis 2009 kam die Art nur noch mit einem Vorkommen in der Landschaftseinheit „Mecklenburgisches Elbetal“ vor.** Als Pionierart benötigt die Sand-Silberscharte offene Sandtrockenrasen mit stark lückiger Vegetation, die jedoch bereits weitgehend festgelegt sind. Sie gedeiht vorwiegend auf **basen- bis kalkreichen Dünen- oder**

Schwemmsanden (FFH-Artensteckbrief Sand-Silberscharte, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Bis auf das Elbetal sind aus allen Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns aktuelle bzw. historische Fundorte des **Sumpf-Glanzkrauts** bekannt. Der überwiegende Teil der aktuellen Nachweise konzentriert sich dabei auf die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, „Kraower Seen- und Sandergebiet“ und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz“. Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche. **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Trassenbereichs kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

6. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen bereitet die Nutzung des südlich des B-Plan Nr. 7 gelegenen Geländes des ehemaligen Sportplatzes im Osten der Ortslage Hof Redentin zur Einzelhausbebauung vor. Damit verbunden ist die Anlage von einer Erschließungsstraße.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 24.10.2019 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 12.11.2019



Oliver Hellweg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1. Anlass und Aufgabe	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3. Plankonzept.....	4
1.4. Schutzgebiete	6
1.4.1. Internationale Schutzgebiete	6
1.4.2. Nationale Schutzgebiete.....	8
2. Standortmerkmale und Schutzgüter	9
2.1. Mensch und Nutzungen	9
2.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	9
2.3. Boden.....	9
2.4. Klima und Luft	10
2.5. Landschaftsbild	10
2.6. Lebensräume und Flora	11
2.6.1. Biotopkataster M-V.....	11
2.6.2. Lebensräume	12
2.6.3. Fauna.....	15
2.7. Kulturgüter	15
2.7.1. Bau- und Bodendenkmale	15
3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	16
3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	16
3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	16
3.2.1. Erschließung	16
3.2.2. Baubedingte Wirkungen.....	16
3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....	16
3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....	16
3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	16
3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	17
3.5. Kompensation des flächenhaften Eingriffs.....	22
4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	26

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Krusenhagen befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg. Hof Redentin ist ein Ortsteil der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entschied sich die Gemeinde 2016 für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 sollen die Planziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Krusenhagen ist durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet, daher soll der Standort den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechend auch altersgerechtes und betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde ebenfalls die Möglichkeit zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffene Bauweise gewährleistet eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes (Kreis). Kartengrundlage: Topografische Karte Umweltkartenportal 2019.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hof Redentin und schließt unmittelbar an dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 7 an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,14 ha und umfasst innerhalb der Flur 1, Gemarkung Hof Redentin Flurstück 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71.

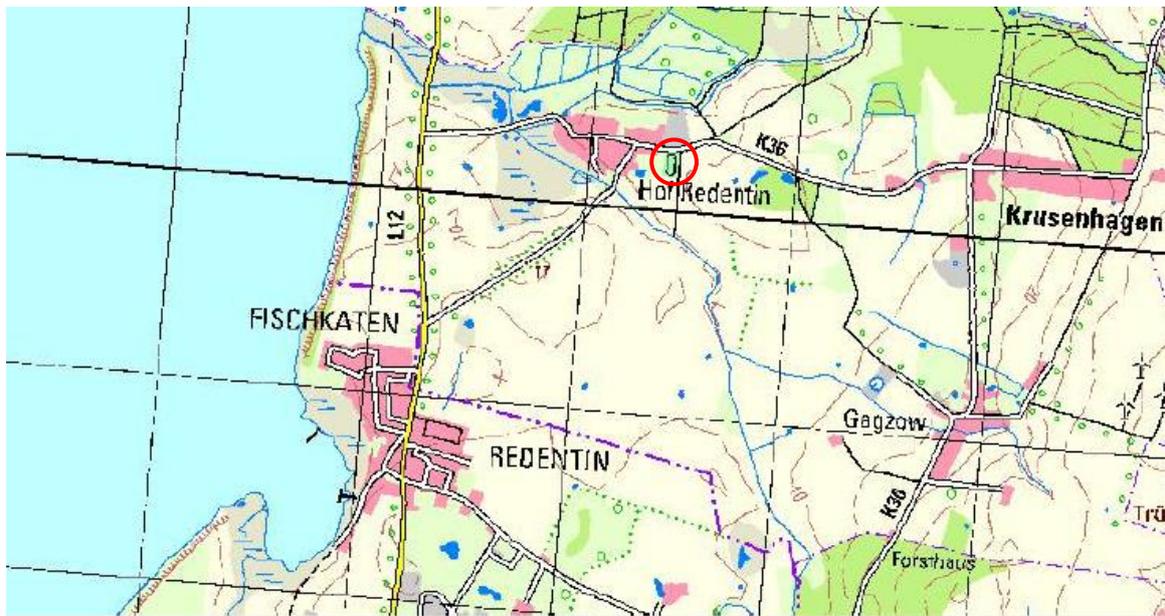


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an das B-Plangebiet Nr. 7 „Hof Redentin Ost“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung sowie Grünlandflächen, im Osten befindet sich eine lückige Baumreihe im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und südlich endet das Plangebiet ebenfalls auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abbildung 3: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot gestrichelt) im Bereich des Sportplatzes. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

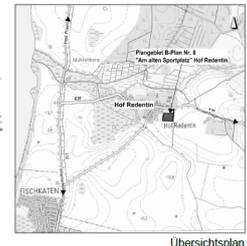
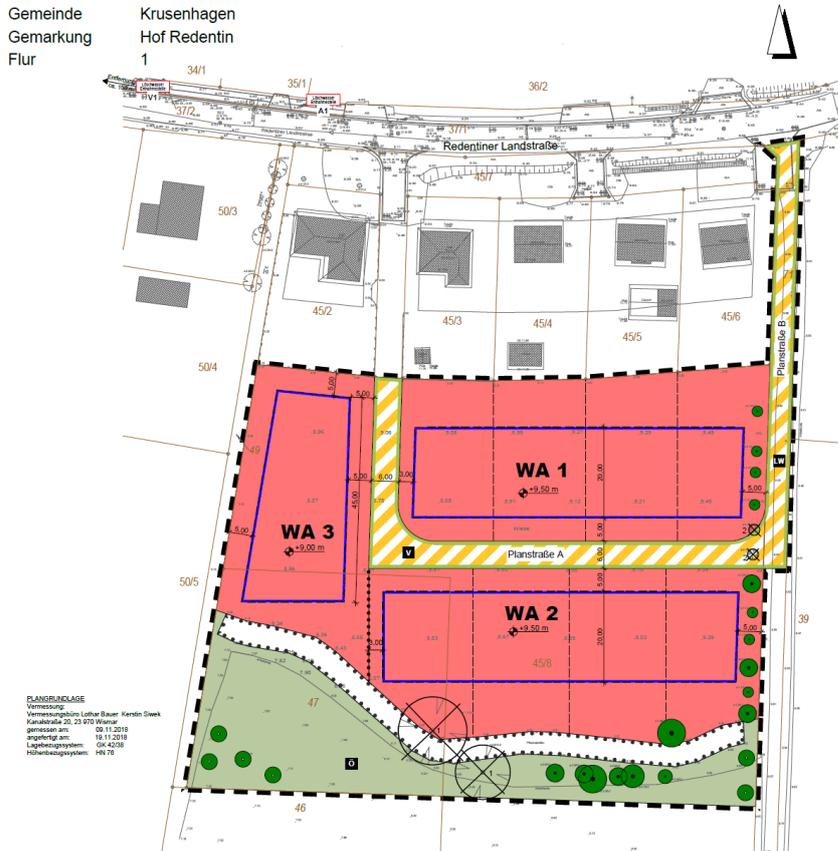
1.3. Plankonzept

SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Hof Redentin
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA 1/WA 2	I
GRZ 0,4	±8,50 m
o	TH max 4,00 m FH max 9,00 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD
WA 3	II
GRZ 0,4	±9,00 m
o	GH max 9,0 m DN bis 22° SD (auch versetzt), PD, FD, WD

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lohrer Bauer Kerstin Sieck
Kantstraße 22, 23 070 Wismar
gemessen am: 09.11.2018
angefertigt am: 09.11.2018
Lagebezugssystem: GK 4238
Höhenbezugssystem: NN 78

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 66 LBauO M-V

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgelegt.
Dächer ab 22° Dachneigung sind mit Dachziegel bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirnhöhe des Daches zu beenden.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
 - Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämte Oberflächen
• Außenwandbekleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig, nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßloof 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Nebenanlagen**
Glas- oder Obeliskler außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen. Müllbehälter sind im straßenreinen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinste Plattenbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserpermeable Decke auszuführen.
 - Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
 - Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 184 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung	§ 19 (1) Nr. 1 BauGB	Verkehrsfächchen	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 14 BauVO	Verkehrsfächchen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 19 (1) Nr. 11 und § 19 BauGB
GRZ Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 19 (2) Nr. 1 BauVO	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 19 (1) Nr. 15
II, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 1 BauVO	Landwirtschaftlicher Weg	§ 19 (1) BauGB
GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO	Grünflächen	§ 19 (1) Nr. 15
TH max Traufhöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO	Öffentlich	§ 19 (1) Nr. 15
FH max Firnhöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO	Plananlagen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 19 (1) Nr. 20, 35 und § 19 BauGB
SD Satteldach, auch versetzt	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO	Umsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen hier: Ausgleichsmaßnahmen an den Straßen Nr. 7 Hof Redentin Ost	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
WD, KWD Walmdach, Kuppelwalmdach		Erhalten von Bäumen (4 Neuanpflanzungen, 2 Umkätzungen)	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
PD, FD Pultdach, Flachdach		Anpflanzen von Bäumen (4 Neuanpflanzungen, 2 Umkätzungen)	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
DN Dachneigung		Roden von Bäumen	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
± 8,5 + 9,00 m Untere Bezugshöhe in m, System NN 78		Umsetzen von Bäumen	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
Bauweise, Baugrenzen	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB		
o offene Bauweise	§ 19 (1) BauVO		
o nur Einzelhäuser zulässig	§ 19 (1) BauVO		
o Baugrenze	§ 19 (1) BauVO		

Abbildung 4: Planzeichnung B-Plan Nr. 8 (Entwurf, Ausschnitt). Quelle: bab Wismar 2019.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

Unter Berücksichtigung der Vereinbarungen im Rahmen des Stadt-Umland-Raumes und der Eigenbedarfsentwicklung in der Gemeinde wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise mit mehreren Wohneinheiten möglich, um altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen für Wohngemeinschaften in einer kleinen betreuten Anlage errichten zu können.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Abgesehen von dem landwirtschaftlichen Hof wird der Ort Hof Redentin überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weitere störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –Qualität vermieden. Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Hofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, wobei eine 50%-ige Überschreitung durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen wird.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

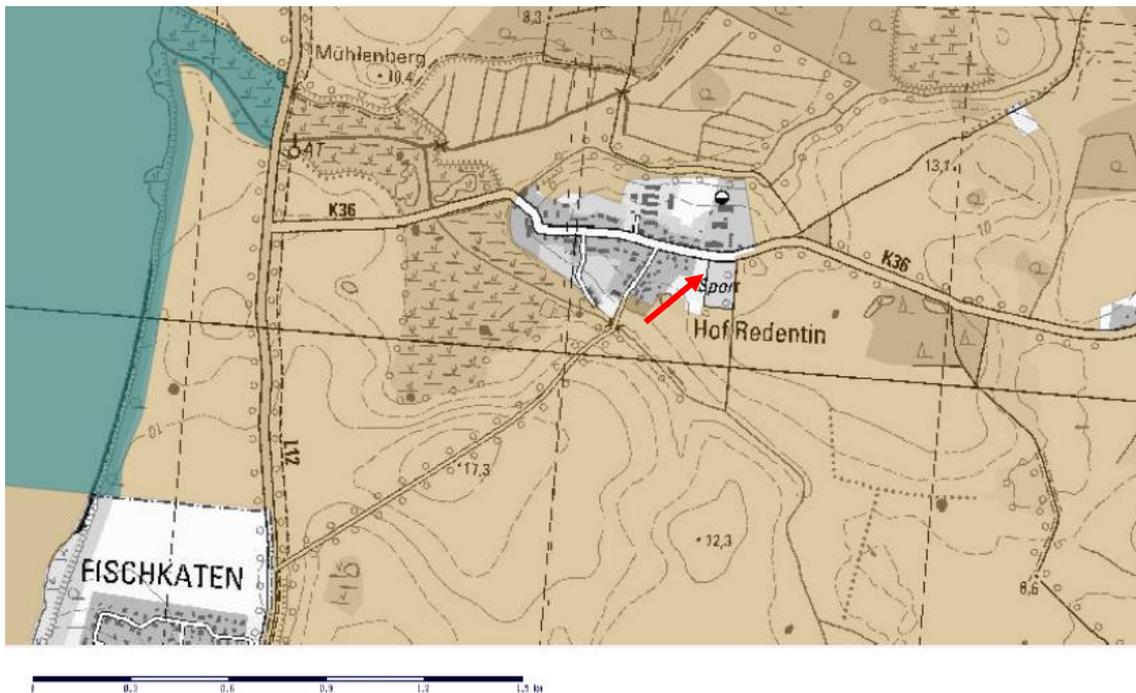


Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Das Plangebiet, wie auch die Ortslage Hof Redentin selbst ist von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.462 ha. Es wird als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland beschrieben und teilt sich flächenmäßig in drei große Lebensraumklassen. Diese bestehen aus ca. 71 % Meeresgebieten und –armen, 21 % Ackerland, 3 % Grünland und anteilmäßig kleineren Gebieten.

Seine Güte und Bedeutung liegt in dem Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume, wie Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es findet sich traditionelle Küstenfischerei sowie beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. An der südwestlichen Ostseeküste befindet sich eine Jungmoränen-Boddenlandschaft mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen gefolgt von flachwelliger Grundmoräne im Küstenhinterland.

Das Gebiet unterliegt Einflüssen und Nutzungen durch Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten, Freizeit und Tourismus sowie anthropogenen Eingriffen in den Wasserhaushalt (Feuchtgebiete und Küsten). Als relevante Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Brandseeschwalbe - *Sterna sandvicensis*, Eisvogel - *Alcedo atthis*, Fischadler - *Pandion haliaetus*, Flußseeschwalbe - *Sterna hirundo*, Heidelerche - *Lullula arborea*, Kranich - *Grus grus*, Küstenseeschwalbe - *Sterna paradisaea*, Mittelspecht - *Dendrocopos medius*, Neuntöter - *Lanius collurio*, Odinshühnchen - *Phalaropus lobatus*, Ohrentaucher - *Podiceps auritus*, Pfuhschnepfe - *Limosa lapponica*, Rohrdommel - *Botaurus stellaris*, Rohrweihe - *Circus aeruginosus*, Rotmilan - *Milvus milvus*, Säbelschnäbler - *Recurvirostra avosetta*, Schwarzkopfmöwe - *Larus melanocephalus*, Schwarzspecht - *Dryocopus martius*, Seeadler - *Haliaeetus albicilla*, Singschwan - *Cygnus cygnus*, Sperbergrasmücke - *Sylvia nisoria*, Tüpfelsumpfhuhn - *Porzana porzana*, Wachtelkönig - *Crex crex*, Weißstorch - *Ciconia ciconia*, Wespenbussard - *Pernis*

apivorus, Zwergsäger - *Mergus albellus*, Zwergschnäpper - *Ficedula parva*, Zwergschwan - *Cygnus columbianus bewickii*, Zwergseeschwalbe - *Sterna albifrons*.

Als regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind, werden genannt: Austernfischer - *Haematopus ostralegus*, Bergente - *Aythya marila*, Bläßgans - *Anser albifrons*, Bläßhuhn - *Fulica atra*, Brandgans - *Tadorna tadorna*, Eiderente - *Somateria mollissima*, Gänsesäger - *Mergus merganser*, Graugans - *Anser anser*, Höckerschwan - *Cygnus olor*, Mittelsäger - *Mergus serrator*, Reiherente - *Aythya fuligula*, Rotschenkel - *Tringa totanus*, Sandregenpfeifer - *Charadrius hiaticula*, Schellente - *Bucephala clangula*, Schnatterente - *Anas strepera*, Sturmmöwe - *Larus canus*, Uferschwalbe - *Riparia riparia*.



Abbildung 6: Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht Salzhaff (braun gefärbt) umgibt die Ortschaft Hof Redentin und so auch das Plangebiet (rot gestrichelt). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Die Flächen des Sportplatzes übernehmen keine Funktion als maßgeblicher Gebietsbestandteil für die Zielarten des SPA, da

- sowohl die VSGLVO M-V 2011, als auch ihre geplante Änderung den Biotoptyp Sportplatz (PZO) den Zielarten des SPA nicht als maßgeblichen Gebietsbestandteil zuweist,
- die bisherige Sportplatznutzung einschl. der damit verbundenen anthropogenen Störeinflüsse bei der Ausweisung des SPA berücksichtigt wurden,
- die zukünftige Nutzung hinsichtlich ihrer Wirkung nach außen auf das umgebende SPA in ihrer Intensität und Frequenz nicht über die bisherige Nutzung als Sportplatz hinaus geht,
- der Sportplatz kein sog. Randbereich eines für die Zielarten maßgeblichen Gebietsbestandteiles darstellt (angrenzend innerhalb des SPA befindet sich Acker),
- die bereits 2015 im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 7 erfasste und am 24.10.2019 bestätigte, artenarme Zierrasenausprägung auf der Fläche keine Attraktionswirkung als Nahrungsfläche für die Zielarten ausübt,
- im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 7 nachweislich (Erfassung vom 24.10.2019) eine mehrreihige Feldhecke im Süden des Plangebietes angepflanzt wurde, die etwaige nutzungsbedingte Wirkungen in Richtung SPA in Ergänzung des bereits vorh. Gehölzbestandes wirkungsvoll abschirmt.

Die Außenwirkung des Ortes und der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ist im Übrigen ein bereits vorhandenes Merkmal. Die innerhalb des großräumigen Schutzgebietes liegenden Ortslagen sind von den Schutzgebietsausweisungen ausgespart. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietes, insofern ist durch die Planung ein direkter Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich.

Für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" liegt ein Managementplan vor. Managementpläne dienen der gebietsspezifischen Darstellung der Erhaltungsziele auf der Grundlage der Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V, siehe Anhang). Ein günstiger Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume gilt es mit Hilfe der Managementpläne zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen. Die betreffende Fläche wird innerhalb des Managementplans nicht weiter betrachtet. Ihre innerörtliche, vom Menschen bereits aktuell frequentierte Lage (Straße, Sportplatz) schließt eine Habitatfunktion als maßgeblicher Gebietsbestandteil für die Zielarten des SPA gänzlich aus.

Etwa 1.500 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „ Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.828 ha. Als relevante Arten, die im Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Meerneunauge - *Petromyzon marinus*, Seehund - *Phoca vitulina*, Lachs - *Salmo salar*, Schweinswal - *Phocoena phocoena*, Schmale Windelschnecke - *Vertigo angustior*, Kegelrobbe - *Halichoerus grypus*, Fischotter - *Lutra lutra*, Flußneunauge - *Lampetra fluviatilis*, Kammolch - *Triturus cristatus*.

Als größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 1160 – Fläche große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) 57 % an der Gesamtfläche
- 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) 15 % an der Gesamtfläche
- 1170 – Riffe 11 % an der Gesamtfläche
- 1110 – Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser 8 % an der Gesamtfläche

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets und der Entfernung zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten. Zudem weisen die aufgeführten FFH-Arten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Plangebiet in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten der EU-Schutzgebiete sind daher ausgeschlossen.

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Vorhabens befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Das Naturschutzgebiet 140 „Insel Walfisch“ ist mit einer Entfernung von >5.000 m in westlicher Richtung das nächstgelegene nationale Schutzgebiet.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und der großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Sedimenten, mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss. Das Plangebiet selbst weist einen sandig-durchlässigen, als Sportplatz geplanten Boden auf.

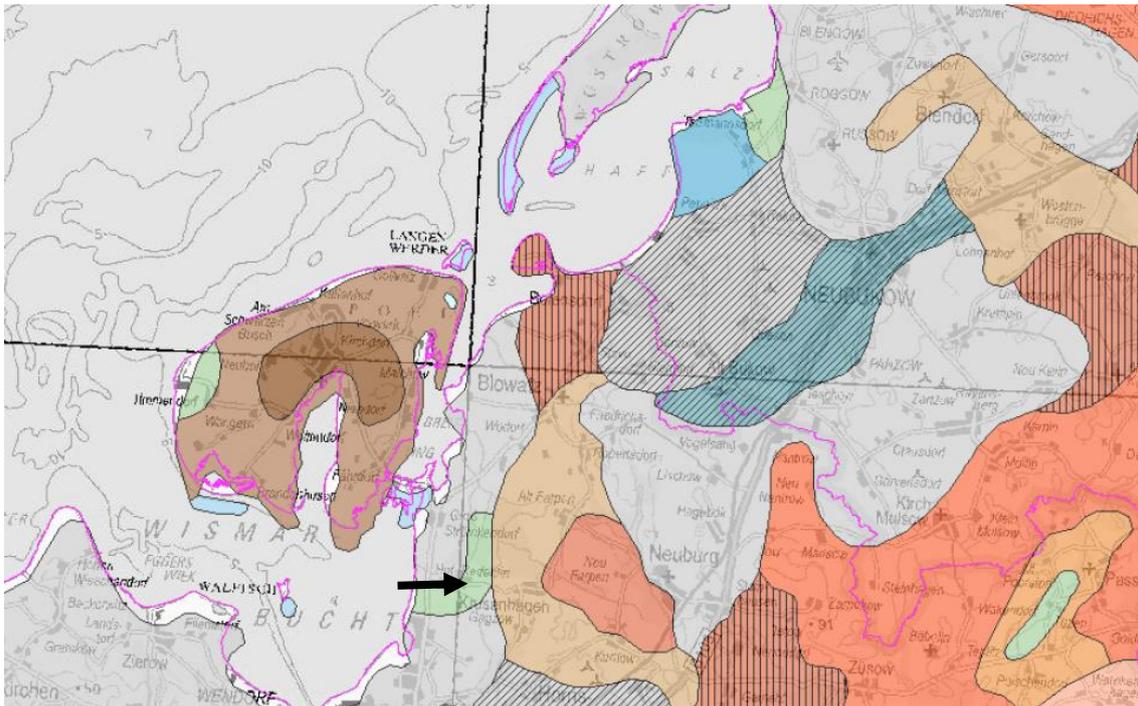


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei beansprucht das Vorhaben ausschließlich intensiv genutzten, trittbedingt verdichteten und infolge der Sportplatzgestaltung zuvor geplanten Boden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Insgesamt wird mit dieser Vorgehensweise dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist das Plangebiet nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bebauung der Redentiner Landstraße in Hof Redentin an. Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt mit der Zielstellung, den Bezug zur angrenzenden Bebauung herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bauungsformen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, wie im Ort typisch, nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise, Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Biotopkataster M-V

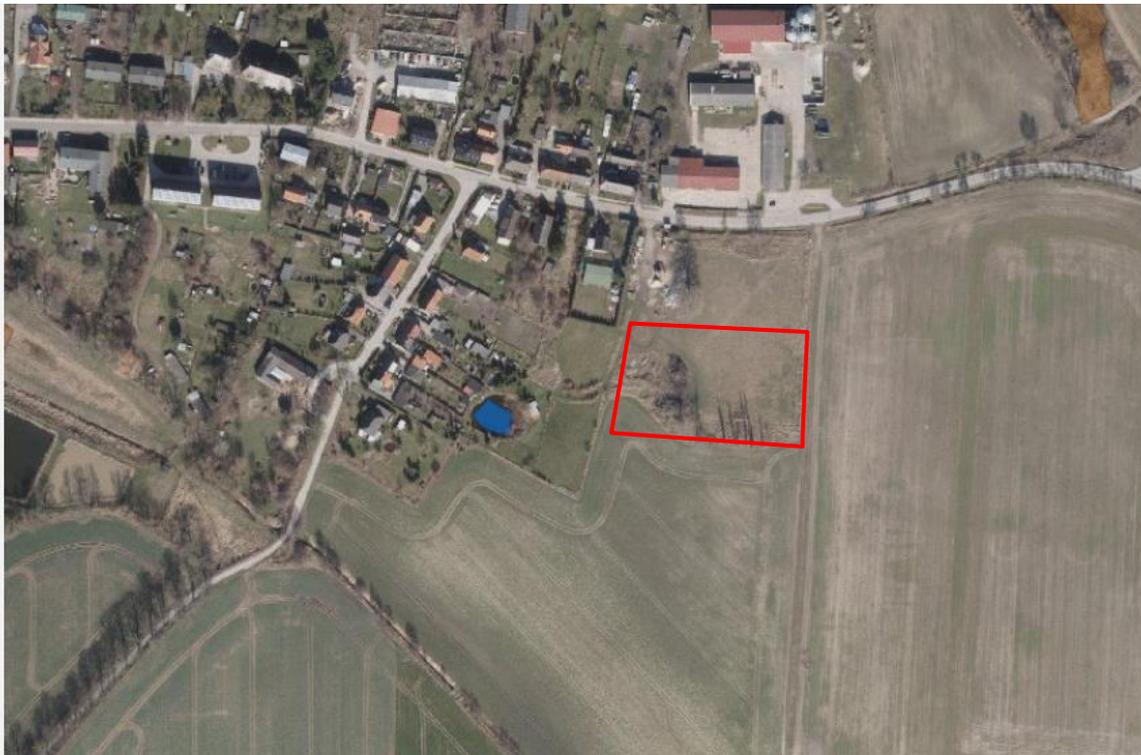


Abbildung 9: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befindet sich gemäß Biotopkataster nur ein nachfolgend aufgeführtes geschütztes Biotop:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20232

Biotopname: permanentes Kleingewässer

Gesetzesbegriff: Stehende Gewässer einschl. Ufervegetation

Fläche in qm: 313

Aufgrund der Entfernung umliegender geschützter Biotope ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion dieser im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte erheben sich aus dieser Biotopanordnung nicht.

2.6.2. Lebensräume

Die Biotopkartierung vom 24.10.2019 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

Das Plangebiet weist nach wie vor einen artenarmen Zierrasen auf. Im Norden wird die Fläche durch die inzwischen realisierte Wohnbebauung des B-Plans Nr. 7 begrenzt, im Süden durch die bereits 2015 kartierte Baumreihe (nicht wegebegleitend), die um eine neu gepflanzte, mehrreihige Feldhecke ergänzt wurde. Der Zustand der Neupflanzung ist sehr gut, die Pflanzen haben sichtbar Fuß gefasst, Ausfälle gibt es nicht.

Westlich grenzen, seit der letzten Biotoperfassung 2015 unverändert, Freiflächen der langjährig bestehenden Wohngrundstücke an, östlich eine um mehrere neu gepflanzte Exemplare ergänzte und somit nunmehr geschlossene, noch recht junge Baumreihe entlang eines Feldweges (OVU). **Im Zuge der Herstellung der Planstraße A ist allerdings festsetzungsgemäß die Entfernung zweier Jungbäume unvermeidbar – deren Größe allerdings ermöglicht eine Umpflanzung dieser beiden Bäume innerhalb des Plangebietes, sie müssen nicht gerodet und durch neue ersetzt werden.**

Gesetzlich geschützte Biotope bestehen alleine mit der Hecke im Süden, diese bleibt vollständig erhalten. **Allerdings bedarf es festsetzungsgemäß zur vorsorglichen Gefahrenabwehr der Abnahme zweier älterer Hybridpappeln (BBA).**

Von den Planinhalten des B-Plans Nr. 8 insofern ausschließlich betroffen sind die Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen), OVU (unversiegelter Wirtschaftsweg), BBA (ältere Einzelbäume) sowie zwei Jungbäume (BBJ), die allerdings innerhalb des Plangebietes umgepflanzt werden können.

Die nachfolgenden Bilder geben einen Überblick über den aktuellen Zustand.



Abbildung 10: Blick von Südwesten auf die Plangebietsfläche, im Hintergrund die Wohnbebauung des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 7. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 11: Blick von Süden auf das Plangebiet, links im Bild die beiden zu entfernenden Hybridpappeln. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 12: Blick von der Südostecke des Plangebietes entlang der jungen Baumreihe. Etwa in der Mitte der Baumreihe müssen erschließungsbedingt zwei Bäume entfernt werden. Das junge Alter der Bäume ermöglicht allerdings eine Umpflanzung innerhalb des Plangebietes, so dass eine Rodung vermieden werden kann. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 13: Blick nach Westen entlang der Südgrenze des Plangebietes, die von älteren Hybrid- und Säulenpappeln und der neu gepflanzten mehrreihigen Hecke markiert wird. In der Bildmitte die beiden zu entfernenden Hybridpappeln Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.



Abbildung 14: Blick nach Osten auf die Neupflanzung der mehrreihigen Hecke. Foto: Stadt Land Fluss 24.10.2019.

2.6.3. *Fauna*

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte infolge der Flächennutzung in Form eines artenarmen Zierrasens in unmittelbarer Nähe zur zweiseitig angrenzenden Wohnnutzung nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

Dieser trifft abschließend folgende zusammenfassende Prognose:

„Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 24.10.2019 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.“

Da insofern keine Sonderfunktionen des Schutzgutes Tiere betroffen sein werden, ist die eingriffsrelevante Berücksichtigung des Schutzgutes Tiere bereits über den Biotopwertansatz gem. HZE MV 2018 gewährleistet (vgl. Kap. 3.4).

2.7. **Kulturgüter**

2.7.1. *Bau- und Bodendenkmale*

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich keine zu berücksichtigen Baudenkmale. Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes sind bisher nicht bekannt.

Davon unabhängig gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die Erweiterung des Wohngebietes an der Redentiner Landstraße (B-Plan Nr. 7 „Hof Redentin Ost“) nicht weiter entwickelt wird. Obwohl der Sportplatz nicht durch Vereine oder Freizeitsport genutzt wird, ist bei Aufgabe der Nutzung ist nicht mit einer freien Sukzession zu rechnen, die Gemeinde würde das Gelände dennoch voraussichtlich ein- bis zweimal pro Jahr mähen.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Bereits mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Anschluss der neuen Erschließungsstraße für die Grundstücke im Plangebiet weitergeführt (Planstraße A). Die Erschließungsstraße erhält außerdem einen Anschluss an den östlich des Wohngebietes vorhandenen Landwirtschaftsweg.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Baulärm etc. Infolge des anthropogen stark genutzten Umfeldes sind diese Beeinträchtigungen jedoch unerheblich, zumal sie auch nur temporär wirken.

Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen) und OVU (Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt) erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des vormals als Sportplatz genutzten Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen. Sie bleibt im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen, der Ortsrandtypik entsprechenden Rahmen.

3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die Festlegung der geringen GRZ von 0,4 garantiert eine lockere Bebauung innerhalb der Wohngebiete.
- Vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Zwei erschließungsbedingt zu entfernende Jungbäume müssen nicht gerodet, sondern können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine Erschließungsstraße erweitert werden. Beansprucht wird hierfür zur Schonung bislang nicht vorbelasteter Flächen u.a. ein bereits vorhandener Feldweg.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und

Landschaft. Diese gehen im Wesentlichen von Versiegelungen des Bodens und dem Teilverlust des Biototyps Sportplatz aus.

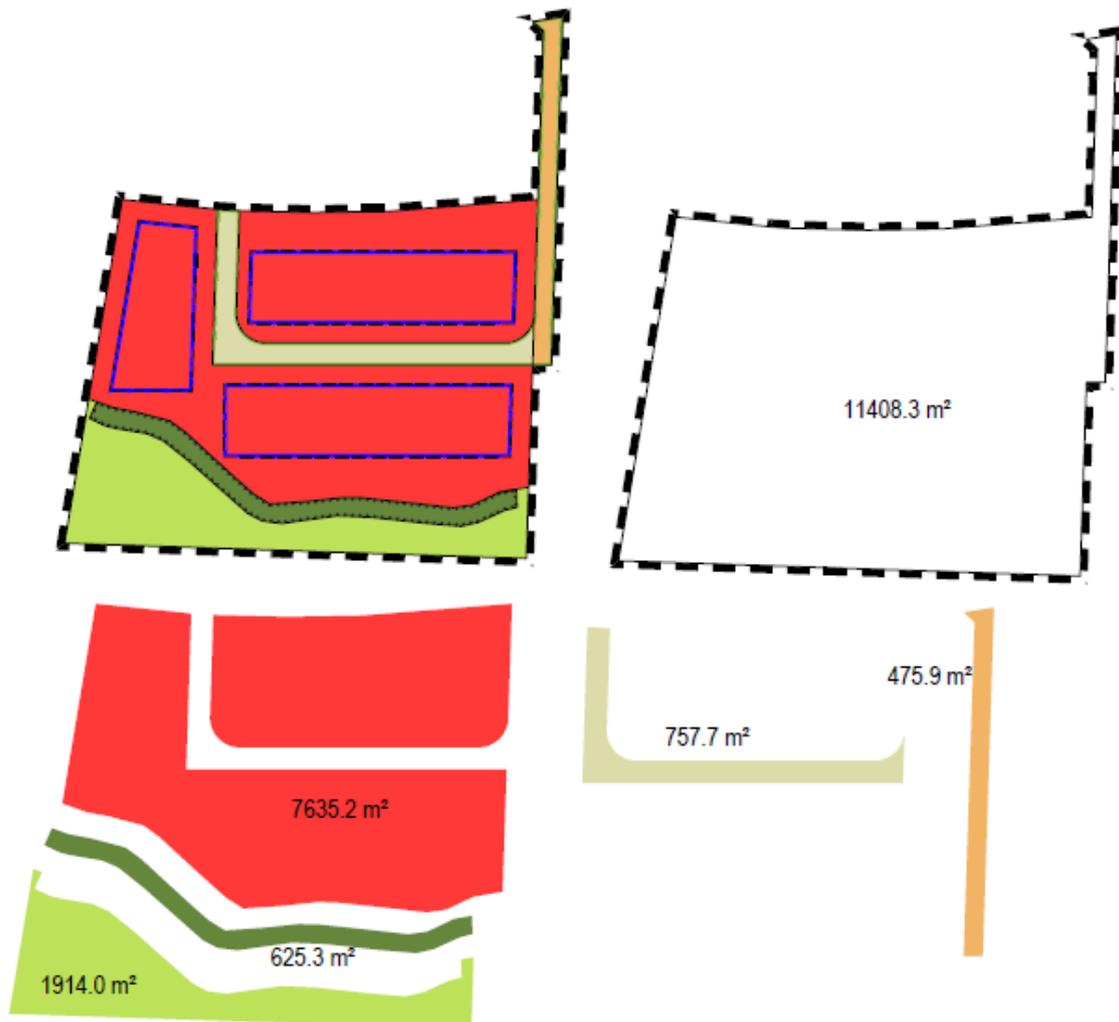
Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) quantitativ ermittelt.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Plangebiet

SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin



Flächenzusammenstellung 09.08.2019

KK®-Explosionszeichnung

Abbildung 15: Flächenübersicht des B-Plan Nr. 8. Quelle BAB Wismar 10/2019.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die GRZ für das mit WA gekennzeichneten Bereich mit einer Größe von 7.635 m² beträgt 0,4. Damit können inklusive der möglichen 50%-igen Überbauung durch Nebenanlagen maximal 4.581 m² bebaut werden. Die Planstraße A, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll hat eine Größe von 758 m², die Planstraße B soll in wassergebundener Bauweise ausgebaut werden und hat eine Fläche von 476 m².

Die in Anlage 3 der HZE MV aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt, wie in den vorherigen Kapiteln hergeleitet, in die Biotoptypen PER – Artenarmer Zierrasen und OVU – Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt.

Beide Biotoptypen besitzen nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5 und für eine mögliche Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2.

Da für den betroffenen Biotoptyp ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	GRZ 0,4 plus 50%	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Baugebiet	PER	7635	0	1	4.581	0,75	3.436
Planstraße A	PER	758	0	1	-	0,75	568
Planstraße B	OVU	476	0	1	-	0,75	357
Gesamt :							4.361

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt **4.361 m² EFÄ**.

Gemäß HZE MV 2018 sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

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

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m ²
Baugebiet	PER	4.581	0,5	2.291
Planstraße A	PER	758	0,5	379
planstraße B	OVU	476	0,2	95
Gesamt:				2.765

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Versiegelung).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung beträgt **2.765 m² EFÄ**.

Insgesamt ergibt sich daraus ein **Kompensationsbedarf von 7.126 m² EFÄ**.

Entfernung Bäume

Festsetzungsgemäß ist aus Gründen der Gefahrenabwehr die Rodung zweier älterer Hybridpappeln im südlichen Geltungsbereich des B-Plans nötig, diese weisen gem. Erfassung vom 03.07.2015 (ausführlich dargestellt im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 7) Stammumfänge von 173 und 188 cm in 1,3 m Höhe auf. Der Verlust der somit nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Pappeln (diese stehen im Außenbereich) ist festsetzungsgemäß mit einer Neupflanzung von heimischen Laubbäumen im Süden des Geltungsbereiches auszugleichen.

Der Kompensationsumfang berechnet sich nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses von 2007, vgl. Tab. 1.

Hiernach ist der Verlust der Bäume mit der Neupflanzung von 4 heimischen Laubbäumen, vorzugsweise Feldahorn (*Acer campestre*) oder alternativ Obstbäume in der festgesetzten Grünfläche auszugleichen.

Die Hinweise in Anlage 6, Pkt. 6.22 HZE MV 2018 sind zu beachten, vgl. Abb. 16.

Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Tabelle 4: Kompensationsverhältnis laut Baumschutzkompensationserlass MV 2007.

Weitere zwei Bäume müssen erschließungsbedingt laut Festsetzung zugunsten der Anlage der Planstraße A entfernt werden. Infolge des jungen Alters der Gehölze besteht die Möglichkeit, diese innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Insofern entsteht hieraus kein weiterer Kompensationsbedarf.

Sofern die beiden Bäume nach dem Umsetzen eingehen sollten, sind diese durch gleichwertige heimische Laubbäume unter Beachtung der nachfolgend zitierten Anforderungen gem. Anlage 6 Pkt. 6.22 HZE MV 2018 zu ersetzen.

Maßnahme 6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
----------------------	---

Beschreibung:

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
 - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
 - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Abbildung 16: Auszug Anlage 6 HZE MV 2018.

3.5. Kompensation des flächenhaften Eingriffs

Zur Kompensation des flächenhaften Eingriffs ist die Nutzung des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen) zur Umwandlung von Acker zu Dauergrünland mit einem Wert von 7.126 m² EFÄ vorgesehen.



Abbildung 17: Ausgangszustand der Kompensationsfläche Krusenhagen, Blickrichtung vom Ortsrand Richtung Norden. Foto: SLF 8.3.2016.

Die Gemeinde Krusenhagen hat 2016 das Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich zukünftiger Eingriffe erworben. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 44.627 m², hiervon wurden ursprünglich 11.707 m² als Dauergrünland genutzt, 32.920 m² unterlagen der ackerbaulichen Nutzung. Die Ackerfläche wurde bereits teilweise zur Kompensation zweier Eingriffe (B-Plan 33/15 Klueßer Damm Hansestadt Wismar 12.400 m² sowie 2. Änd. B-Plan Nr. 5 „WP Gagzow“ 2.600 m²) mittels Umwandlung von Acker zu Dauergrünland genutzt. Die verbliebene, 17.920 m² große Teilfläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt.

Die leicht nach Süden geneigte Fläche liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes Wismarbucht und grenzt im Norden an einen Kiefernwald. Der anstehende Boden ist sandig. Zwischen Maßnahmenfläche und Kiefernwald verläuft das ebenfalls gemeindeeigene, unversiegelte Wegestück 49/2.

Im Zuge der Kompensation ist als Zielbiotop auf der in Abb. 18 gelb gekennzeichneten, 2.100 m² großen Fläche c.) die Umwandlung von Acker zu extensiven Wiesen im Sinne des Maßnahmentyps 2.31 der Anlage 6 HZE M-V 2018. Die zur Anerkennung zu erfüllenden Anforderungen gehen aus der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung hervor (Zitat Anlage 6 HZE MV 2018).



Abbildung 18: Lage und Anordnung der bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen Krusenhagen (weiße Umrandung a.) und b.)) sowie der geplanten Inanspruchnahme von weiteren 2.100 m² Ackerfläche zur Umwandlung in eine Extensivwiese. Erläuterung im Text.

Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotop mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
 - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertung: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 3,0

Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

Da auf den Flächen eine Mahd nach dem 1.9. erfolgen wird, sind alle Anforderungen für die Verwendung des Kompensationswertes 4,0 erfüllt.

Gem. Anlage 5 HZE M-V gehen vom > 50 m entfernten Ortsrand Krusenhagen zwei Wirkzonen (R1 = 50 m, R2 = 200 m) aus, so dass sich gem. Kapitel 4.6 HZE MV 2018 der anzurechnende Kompensationswert mindert. Diese verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird durch den Leistungsfaktor (LF) ausgedrückt. Der Leistungsfaktor beträgt 0,5 (Wirkzone I) bzw. 0,85 (Wirkzone 2, hier zutreffend).

Das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ergibt sich schließlich aus folgender multiplikativer Verknüpfung:

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
--	---	--------------------------------	---	-----------------	---	---

Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten Kompensationswert der Maßnahmen dem Kompensationsbedarf bilanzierend gegenüber.

Gem.	Flur	Flst.	Zielbiotop	Größe gesamt (m ²)	verfügbar Acker (m ²)	KWZ	LF	m ² FÄQ
Krusenhagen	1	48/12	ext. Mähwiese	44627	2100	4	0,85	7140
Kompensationswert gesamt (m² KFÄ):								7140
Kompensationsbedarf gesamt (m² EFÄ):								7126
Bilanz (m² FÄQ):								14

Tabelle 5: Kompensationswertermittlung für die Ackerumwandlung nach HZE MV 2018.

Die Umwandlung von Acker zu Extensivwiese auf den verfügbaren Flächen der Gemeinde Krusenhagen generiert ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 7.140 m².

Zur Ansaat empfiehlt sich aufgrund des sandig-durchlässigen Bodens die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Regiosaatmischung.

Gräser:		%
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Bromus mollis	Weiche Trefse	7,5
Carex arenaria	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	5,0
Cynosurus cristatus	Kammgras	5,0
Festuca brevipila	Raubblättriger Schafschwingel	12,5
Festuca rubra rubra	Rotschwingel	14,0
Luzula campestris	Feldhainsimse	1,0
Poa angustifolia	Schmalblatt-Wiesenrispe	12,5
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	1,0
Medicago lupulina	Hopfenklee	1,0
Trifolium arvense	Hasenklee	1,0
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,3
Agrimonia eupatoria	Gew. Odermennig	2,0
Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge	2,0
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1
Centaurea cyanus	Kornblume	2,4
Daucus carota	Wilde Möhre	1,4
Echium vulgare	Natternkopf	1,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,5
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut	2,5
Hypochaeris radicata	Gew. Ferkelkraut	0,5
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	1,0
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut	1,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,0
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	2,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,3
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,2
Scorzoneroide autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	0,1
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,2
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,5
Summe		100,00

Tabelle 6: Artenzusammensetzung gem. Zertifikat FLL 2014 für Regionmischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Quelle: www.regiozert.de.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen OT Hof Redentin generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V 2018 auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust der Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen) und OVU (Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt). **Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 7.126 m² EFÄ.**

Zur Kompensation des flächenhaften Eingriffs ist die Nutzung des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen) zur Umwandlung von Acker zu Dauergrünland auf einer Realfläche von 2.100 m² (Kompensationswert 7.140 m² KFÄ) vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Jungbäume versetzt und vier weitere heimische Bäume als Ausgleich der notwendigen Entfernung zweier alter Hybridpappeln im Süden des Plangebietes gepflanzt.

Die Maßnahmenumsetzung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Weitere umwelterhebliche Wirkungen ergeben sich planbedingt nicht.

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GmbH

Sitz Senden

Lärmschutz Altenberge •Münsterstraße 9• 48308 Senden

Gemeinde Krusenhagen

über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

SCHALLSCHUTZ AN VERKEHRSWEGEN
GEWERBE - UND FREIZEITANLAGEN

SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU

ENTWÜRFE, GUTACHTEN, MESSUNGEN

LUFTVERUNREINIGUNG AN STRASSEN

Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Datum
		501/70 196/15	27.05.2019

Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" - *Erstaufstellung* Gemeinde Krusenhagen – Ortsteil Hof Redentin

hier: Immissionstechnische Untersuchung gem. DIN 18005/07.02
in Verbindung mit der TA Lärm/08.98

Bezug: E-Mail bab Wismar – Herr Claus Müller

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Krusenhagen beabsichtigt in der Ortslage Hof Redentin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "**Am alten Sportplatz**" durchzuführen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ erfolgte die Erstellung einer zugehörigen schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH mit Datum vom Juni 2015 (Projekt Nr. 70 **196/15**).

Die Aufgabe bestand darin, die vom Landwirtschaftsbetrieb *Hof Redentin e. G.* ausgehenden Gewerbelärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartenden Lärmbelastungen im Geltungsbereich zu berechnen und zu beurteilen.

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Nacht wurde im östlichen Bereich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m im Bebauungsplan festgesetzt und zwischenzeitlich errichtet.

Telefon 02597 / 93 99 77-0
Telefax 02597 / 93 99 77-50

Bankverbindung Sparkasse Münsterland Ost
IBAN DE46 4005 0150 0000 3607 50
BIC WELADED1MST

k:\aoffice\70196_19-05-27

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH

Amtsgericht Coesfeld HRB 13512
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Timmermann
USt-Ident-Nr. DE 160 883 802

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2015 zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde nunmehr eine Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführt.

Die mit o. a. schalltechnischer Untersuchung aufgenommenen Betriebsabläufe sowie Betriebszeiten der *Hof Redentin e. G.* wurden aktuell beim Landwirtschaftsbetrieb abgefragt und von dort als weiterhin zutreffend bestätigt.

Da mit den rechnerischen Nachweisen (u. a. Rasterlärmkarte) vom Juni 2015 die Immissionsorthöhe = Mitte Fenster (EG) berücksichtigt wurde, erfolgte nunmehr ein aktueller Nachweis für die Immissionsorthöhe = Mitte Fenster (DG).

Die Ergebnisse sind in Anhang 1 für die lauteste Nachtstunde mit Berücksichtigung des 3,0 m hohen Lärmschutzwalles dokumentiert.

Es ist festzustellen, dass der zulässige Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 40 dB(A) nachts innerhalb der Baufenster nicht überschritten wird. Am Tage wird der zul. Richtwert deutlich unterschritten.

Lärmschutzmaßnahmen oder bauliche Einschränkungen im Plangebiet (z. B. Geschossigkeit) sind unter Beachtung der aktuellen Ergebnisse nicht zu bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. A. Timmermann

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH

Anhang 1: – Rasterlärmkarte
lauteste Nachtstunde



Gemeinde Krusenhagen
 Hauptstraße 10a
 23974 Neuburg

Bebauungsplan Nr. 8
"Am alten Sportplatz"
 Gemeinde Krusenhagen -
 Ortsteil Redentin

Karte 1
P
20
N

lauteste Nachtstunde
 MIT gepl. Lärmschutz

Anhang 1 -

Stand: Mai 2019

Berechnung:
 DIN ISO 9613-2

Beurteilung:
 TA Lärm/08.98 - lauteste Nachtstunde
 Abfahrt 3 Mähdrescher in 1 Stunde

Beurteilungszeitraum Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsorthöhe: Mitte Fenster (DG)

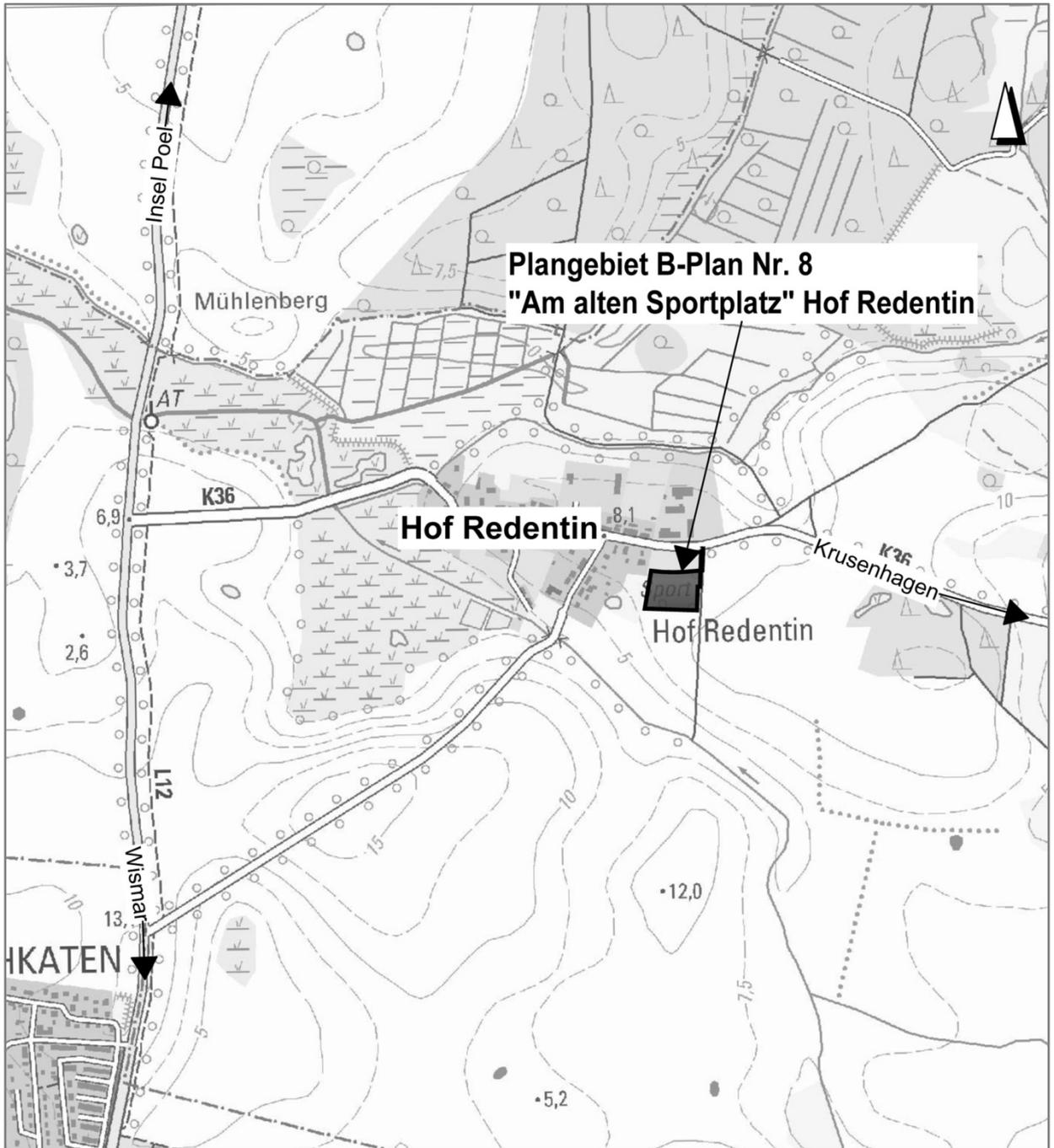
Beurteilungspegel in dB(A)	Zeichenerklärung
<= 35	Gebäude
35 - 40	Nebengebäude
40 - 45	Geltungsbereich
45 - 50	Baugrenze
50 - 55	geplante Grundstücksgrenze
55 - 60	Verkehrsfläche
60 - 65	Immissionsort
65 - 70	Fahrlinie Mähdrescher/ Traktor
70 - 75	Punktquelle
75 - 80	(1) Trocknung
> 80	(2) Warmluftgebläse



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
 Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-0



Übersichtsplan

Gemeinde Krusenhagen
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
„Am alten Sportplatz“ Hof Redentin

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM)	4
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	7
5.1.5	GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG	8
5.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.1.7	FLÄCHENBILANZ	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.2.1	DÄCHER	8
5.2.2	FASSADEN	9
5.2.3	NEBENANLAGEN	9
5.2.4	ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE	9
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	9
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
7.	VER- UND ENTSORGUNG	10
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	10
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	10
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	10
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	11
7.4	GASVERSORGUNG	11
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN.....	12
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
9.	GEWÄSSERSCHUTZ	13
9.1	TRINKWASSERSCHUTZ	13
9.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	13
10.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	13

10.1	SCHALLSCHUTZ	13
10.2	LÄRMIMMISSIONEN.....	14
11.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	14
11.1	BODENSCHUTZ	14
11.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	15
11.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	15
11.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	15
11.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN.....	15
12.	DENKMALSCHUTZ	16
12.1	BAUDENKMALE	16
12.2	BODENDENKMALE	16
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....	16

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom	12.11.2019
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom	12.11.2019
ANLAGE 3	Immissionstechnische Untersuchung	vom	27.05.2019
ANLAGE 4	GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"		

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde im Jahr 2016 der städtebaulich nicht mehr relevante B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick,“ aufgehoben. Als Ersatz dafür und zur Bereitstellung von Baulandflächen hat sich die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes entschieden und 2016 die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost,“ beschlossen, der seit September 2016 rechtskräftig ist.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde in der Planung zunächst eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit 5 WE entlang der Redentiner Landstraße auf dem Sportplatzgelände, Ortsausgang Richtung Krusenhagen, unter Berücksichtigung einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 sollen die Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin beschlossen.

An die umliegende Bebauung angepasst, sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes wurden durch die Gemeinde bereits im Zuge des Ausbaus der Redentiner Landstraße sowie durch die Umsetzung der Planungsziele aus dem Bebauungsplan Nr. 7 geschaffen.

Da die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Krusenhagen durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist, soll der Standort den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechend auch altengerechtes und betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine örtliche Fläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar

gemessen am: 09.11.2018
angefertigt am: 19.11.2018
Lagebezugssystem: GK 42/38
Höhenbezugssystem: HN 76

sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Hof Redentin
Flur 1
Flurstück Nr. 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch die Wohnbebauung an der Redentiner Landstraße (B-Plan Nr. 7)
im Osten : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Süden : durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Westen : durch Grün- und Gartenflächen von Wohngrundstücken

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESPAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Krusenhagen dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Krusenhagen ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Außerdem soll der Standort auch die Wohnbedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen und altengerechtes bzw. betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

Hierfür wird eine innerörtliche Baulandreserve genutzt und überplant.

Im Vorwege der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurden die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Stadt-Umland-Raum – Gespräch Wismar-Krusenhagen abgestimmt. Im Ergebnis der Abstimmung wurde die weitere Vorgehensweise wie folgt festgelegt:

1. Die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“
2. Zunächst eine straßenbegleitende Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes unter Berücksichtigung einer zukünftigen Weiterentwicklung des Wohngebietes

Die Ergebnisse aus den Abstimmungsgesprächen wurden durch die Gemeinde umgesetzt, d.h. die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 ist rechtskräftig und die straßenbegleitende Bebauung wurde realisiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 erfolgt nunmehr die vorgesehene Weiterentwicklung des Wohngebietes am alten Sportplatz im Rahmen der abgestimmten Kapazitäten.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

(3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Der südliche Rand des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzung tangiert. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgt zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen und zur natürlichen Gestaltung des Wohnumfeldes im Übergang zum freien Landschaftsraum.

Der Flächenentzug landwirtschaftlicher Flächen rechtfertigt sich durch

- die geringe Flächengröße
- den ungünstigen Zuschnitt
- und die Einschränkung der Nutzung durch den vorhandenen Baumbestand.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung den Entwicklungszielen angepasst.

Mit dieser 4. Änderung weist der wirksame Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des Stadt-Umland-Raumes und der Eigenbedarfsentwicklung in der Gemeinde wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise mit mehreren Wohneinheiten möglich, um altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen für Wohngemeinschaften in einer kleinen betreuten Anlage errichten zu können.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Abgesehen von dem landwirtschaftlichen Hof wird der Ort Hof Redentin überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weitere störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –qualität vermieden. Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Hofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.

Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet. Erforderliche Verwaltungsstrukturen sollten im Amtssitz Neuburg konzentriert werden.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- und Gebäudehöhe geregelt und orientiert sich hierbei an den Festsetzungen zur Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 7, der als erste Ausbaustufe des Wohngebietes realisiert wurde.

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ möglichen Grundflächen als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist und dadurch die städtebaulich gewollte offene Bauweise

gefördert wird. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt mit der Zielstellung, den Bezug zur angrenzenden Bebauung herzustellen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bebauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt. Unter Beibehaltung einer einheitlichen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, der festgesetzten Dachneigung und Dachform wird gewährleistet, dass sich auch ein zweigeschossiges Gebäude im WA 3 harmonisch in das Eigenheimgebiet eingefügt.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind wie folgt definiert: Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte absolute Höhe im System HN 76.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich hierbei nur auf die Hauptdachflächen.

Die festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe, ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Als oberste Dachbegrenzungskante gilt

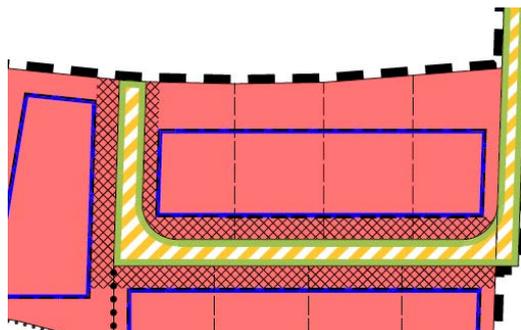
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dach- bzw. Attikabegrenzungslinie.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, wie im Ort typisch, nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird. Diese Beschränkung gilt nicht für eine zweigeschossige Wohnanlage im WA 3.

5.1.4 NEBANANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,



Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Erschließungsstraße (Planstraße A) unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind, d.h. die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1)

BauNVO ist auf den nicht überbau-baren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. (hier der schraffierte Bereich)

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze entlang der verkehrsberuhigten Straßenabschnitte jedoch um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird und weniger als 50 % der Seitenflächen des Carports geschlossen werden.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG

Im südlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit der im Plan zur Erhaltung festgesetzten Heckenpflanzung wird eine Ausgleichsmaßnahme des B-Planes Nr. 7 übernommen.

Vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Zwei erschließungsbedingt zu entfernende Jungbäume müssen nicht gerodet, sondern können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist die Rodung zweier älterer Hybridpappeln im südlichen Geltungsbereich des B-Plans nötig. Der Verlust wird mit einer Neupflanzung von heimischen Laubbäumen im Süden des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Zum Schutz des Bodens und zur Gestaltung eines natürlichen Wohnumfeldes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan werden zwei Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt.

- die Erschließungsstraße (Planstraße A) als verkehrsberuhigter Bereich
- der landwirtschaftlicher Weg (Planstraße B)

Auf den Ausbau der Planstraßen und deren Erschließungsfunktion wird unter Punkt 6 der Begründung näher eingegangen.

5.1.7 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	7.635,2	66,93
2.	Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	757,7	6,64
3.	Verkehrsfläche landwirtschaftl. Weg	475,9	4,17
4.	Öffentliche Grünfläche	1.914,0	16,78
5.	Gehölzpflanzung – Ausgleichsmaßnahme aus B-Plan Nr. 7	625,3	5,48
Gesamtfläche des Plangebietes		11.408,1	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

5.2.1 Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.

Um die Gebäudehöhe bei einer zweigeschossigen Bauweise im WA 3 auf die Höhe der umliegenden Bebauung anzupassen, wird hier die maximal zulässige Dachneigung mit 22° festgesetzt und auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

5.2.2 Fassaden

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

5.2.4 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

5.2.5 Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnstraße begünstigen. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen kann bis 2,00 m betragen..

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Bereits mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die „Redentiner Landstraße“ hergestellt. Von diesem Anschluss aus wird die Erschließungsstraße für die Grundstücke im Plangebiet weitergeführt (Planstraße A). Die Erschließungsstraße erhält außerdem einen Anschluss an den östlich des Wohngebietes vorhandenen Landwirtschaftsweg. Die Mitnutzung des Landwirtschaftsweges als Erschließungsstraße dient hauptsächlich der Gewährleistung einer ungehinderten Durchfahrt für Lieferfahrzeuge, Abfallentsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr u.s.w.

Die Wohnstraße, Planstraße A, wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Der Landwirtschaftsweg Planstraße B ist bis auf seine Anbindung an die Redentiner Landstraße ein unbefestigter Weg, der für die Mitnutzung des geplanten Verkehrs herzurichten ist. Durch die Befestigung in wassergebundener Bauweise wird der Versiegelungsgrad des Bodens so gering wie möglich gehalten.

6.1 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung.

Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG- MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Von der bestehenden Transportleitung Trinkwasser (d 180 x 10,7 PE) in der "Redentiner Landstraße" wurde bereits im Rahmen der Straßensanierung eine Versorgungsleitung (d 63 x 5,8 PE) für die Erschließung der Erweiterungsfläche vorgesehen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Im Zuge der Straßensanierung wurde bereits eine Anschlussmöglichkeit für die Wohngebietserweiterung vorgesehen. In Höhe der Einfahrt zur Planstraße A besteht für das Plangebiet Anschlussmöglichkeit an den vorverlegten Schmutzwasserkanal DN 200 PE.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Größe der Grundstücke bietet dafür gute Voraussetzungen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung in den Untergrund abzuleiten. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Versickerung im Plangebiet ist eine Vernässung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist im Text B des B-Planes festgesetzt.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Elektro-Stromversorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Redentiner Landstraße.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist daher eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7.4 GASVERSORGUNG

Entlang der Redentiner Landstraße, außerhalb des Plangebietes, ist eine Gas-hochdruckleitung geplant, die den Ortsteil Hof Redentin mit Erdgas versorgen soll. Bestandsunterlagen der eventuell schon verlegten Leitungen liegen noch nicht vor. Eine Erweiterung des geplanten Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist möglich.

Bei eventuell geplanten Baumaßnahmen im Bereich des geplanten und eventuell schon vorhandenen Gasleitungsnetzes ist Folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.
- Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich geplanten und eventuell schon vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend erforderlich.

Zu beachten ist, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten

Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. bzw. durch das örtliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 96 m³/h befindet sich in der Redentiner Landstraße im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr. Das Plangebiet liegt größtenteils im 300 m Umkreis des Hydranten.

Im Bereich des Landwirtschaftshofes befindet sich ein Arbeitshydrant. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu nutzen. Die Nutzung als Vertragshydrant wird mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 SCHALLSCHUTZ

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine Erweiterung des Wohngebietes an der Redentiner Landstraße, das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entwickelt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte eine schall-

technische Untersuchung, um die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Umfeld der Planung zu bestimmen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes festzusetzen.

Auf Grundlage des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde nunmehr eine Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung im Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen oder bauliche Einschränkungen im Plangebiet erforderlich sind. Hierzu sh. Anlage 2 – Immissionstechnische Untersuchung.

10.2 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Im Bereich des Planungsgebietes befand sich ein Rasensportplatz. Die Fläche wurde anders als in einigen anderen Orten weder aufgefüllt, noch wurde der Platz mit Aschen und Schlacken o.d.gl. planiert. Es wurden auch keine Düngemittel oder andere belastete Stoffe gelagert oder eingesetzt. Eine bauliche Nutzung des Grundstückes hat nicht stattgefunden.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

11.1 BODENSCHUTZ

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. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner zur Abholung an der Straße (Planstraße A) bereitzustellen. Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

12. DENKMALSCHUTZ

12.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

12.2 BODENDENKMALE

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister

Gemeinde Krusenhagen

**B-Plan Nr. 8 –
„Am alten Sportplatz“ Hof Redentin**

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Gemeinde Krusenhagen
 über Amt Neuburg
 Hauptstraße 10a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Franziska Sack
 Zimmer 2.218 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6303 **Fax** 03841 3040 6303
E-Mail f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 19.07.2019

Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen

Sehr geehrte Frau Lockowand,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 15.05.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbauasträger Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Seite 1/1

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreisitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWVW000000033673

Stellungnahme von

Prüfung

**01
Landkreis Nordwestmecklenburg**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Seite 2/2

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Stellungnahme von

Prüfung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe von § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Gemeinde Krusenhagen beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten auf der Fläche eines ehemaligen Sportplatzes. Südlich der Redentiner Straße befindet sich der rechtskräftige B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Krusenhagen, der ebenfalls allgemeine Wohngebiete ausweist. An diesen B-Plan soll sich südlich der B-Plan Nr. 8 anschließen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Die Planstraße B und der Pflanzstreifen sollten vermaßt werden.

Die festgesetzte untere Bezugshöhe, die aus den Nutzungsschablonen hervorgeht, könnte in der Planzeichnung ergänzt werden.

Entlang der Planstraße B und deren Verlängerung sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die jetzige Lage der Baugrenzen widerspricht dem, da die Bäume teilweise innerhalb der Baugrenzen stehen. Außerdem werden die Bäume größer. Wenn diese wirklich erhalten werden sollen, sollten die Baugrenzen weiter von der Planstraße B weggerückt werden. Siehe auch Festsetzung II.1.1.

Nutzungsschablone:

Nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 21.11.2017, 3 K 18/11, gibt § 16 Abs. 5 BauNVO keine Rechtsgrundlage für eine unterschiedliche Regelung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung, die an die Gestaltung eines Teils des gesamten Gebäudes (hier Dachform) anknüpft.

Im WA 3 sind Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen zulässig. Gebäude mit einem Vollgeschoss dürfen mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern errichtet werden. Die Dachneigung darf 22° bis 48° betragen. Dagegen dürfen

Seite 3/3

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

Als öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße B wird das Wegeflurstück in seiner gesamten Breite festgesetzt. Eine Vermassung der Breite ist nicht möglich, da die längsseitigen Flurstücksgrenzen nicht parallel zu einander verlaufen. Die vorhandene Flurstücksbreite beträgt ca. 5,00 m und ist somit ausreichend bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend den Verpflichtungen zu planen und herzustellen.

Der Hinweis wird beachtet und die untere Bezugshöhe wird auch in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis wird beachtet. Zum Schutz der Bäume wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m zur Planstraße B und deren Verlängerung (Feldweg) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Anregung zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung im WA 3 wird die Nutzungsschablone wie folgt geändert:

Zulässig bleibt die Festsetzung

Vollgeschosse	II
Gebäudehöhe:	max. 9,00 m
Dachneigung	DN bis 22 °
Dachformen	SD (auch versetzt), PD, FD, WD

Stellungnahme von

Prüfung

Gebäude mit zwei Vollgeschossen kein Krüppelwalmdach, dafür aber Flach- und Pultdächer haben. Die Dachneigung darf dann nur 0° bis 22° betragen. Eine solche Differenzierung ist unzulässig. Die Dachform (SD, VWD, KWD, FD, PD) und Dachneigung (0° bis 48°) kann nur unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Auf eine Festsetzung der Traufhöhe sollte dann verzichtet werden. Weshalb gelten die großzügigeren Festsetzungen nicht auch im WA 1 und WA 2? Warum will man Bauherren dort stärker einschränken?

Text – Teil B:

Zu 1.1.2: Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung liest sich so, als wäre die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden an die Zahl der Vollgeschosse geknüpft (siehe hierzu auch Punkt 5.1.1 der Begründung, erster Absatz). Festsetzbar ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, nur die „höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“. Eine Verknüpfung mit der Zahl der Vollgeschosse, so wie sie hier getroffen wurde, ist m.E. nicht möglich.

Zu 1.3.1: Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass zur Planstraße B kein Abstand eingehalten werden muss. Für das WA 3 ist die Festsetzung nicht eindeutig.



Abbildung 1: Erläuterung zu Festsetzung 3.1 – überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Festsetzung 3.1, ist die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Wie ist diese Festsetzung auszulegen? Die rote gestrichelte Linie stellt die Flucht der Baugrenze des WA 3 dar und die blau gestrichelte Linien die Flucht der Baugrenze des WA 2. Wenn im WA 3 ein Nebengebäude errichtet werden soll, ist dann nur die rot gestri-

Seite 4/4

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Ausschlaggebend für die großzügigen Festsetzungen im WA 3 ist das Planungsziel der Gemeinde auf dem Standort WA 3 ein Gebäude für altersgerechtes Wohnen errichten zu können.

Der Anregung folgend wird die Beschränkung der Zahl der WE nur für das WA 1 und 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung soll eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes der Erschließungsstraße ermöglichen. Da es sich bei der Planstraße B um einen landwirtschaftlichen Weg handelt, ist hier eine Einschränkung der Bebauung mit Nebenanlagen nicht erforderlich.

Um die Festsetzung eindeutig interpretieren zu können, wird die Begründung mit einer klarstellenden Skizze ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

chelte Linie maßgebend, um den Bereich der nicht überbaut werden darf, zu bestimmen oder verringert sich die Fläche, die nicht überbaut werden darf, um den Teil hinter der blau gestrichelten Linie? Dürfen somit im grün hinterlegten Bereich Nebenanlagen errichtet werden?

Zu I.3.2: Garagen und Carports

Die straßenseitige Baugrenze zur Planstraße A darf von Carports überschritten werden, nicht jedoch durch Garagen. Häufig sind „Carports“ an drei Seiten geschlossen, so dass ein ähnlich geschlossener Eindruck wie bei einer Garage einsteht. Die Festsetzung kann auch dazu führen, dass an der Baugrenze eine riegelartige Bebauung entsteht (Garage an Haus an Garage...).

Durch die Bäume an der Planstraße B und deren Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen/ Garagen/ Carports in diesem Bereich nur eingeschränkt möglich. Gerade für das nordöstlich gelegene in Aussicht genommene Grundstück scheint eine Erschließung über die Planstraße B sehr wahrscheinlich zu sein um die südwestlich ausgerichteten Bereiche des Baugrundstückes beispielsweise für Terrassen nutzen zu können und diese nicht mit anderen baulichen Anlagen zu verstellen. Das schließt der B-Plan nicht aus. Garagen/ Carports/ Nebenanlagen könnten dann nördlich, in ausreichendem Abstand zur Planstraße B errichtet werden.

Zu II.1.3: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

Die Gemeinde plant Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Hierzu möchte ich einige Hinweise geben.

Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, sowie dem Naturschutz und der Landschaftspflege (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Ein Landschaftsplan kann entsprechende Hinweise geben. Hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen.

Die Flächen auf denen der Ausgleich erfolgen soll, befinden sich im Eigentum der Gemeinde:

1. Möglichkeit – durch Zuordnungsfestsetzung

Es wird eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. Der Vollzug erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Dafür sind die Maßnahmen in einem Hinweis im Anschluss an die Textfestsetzung oder in der Begründung zum Bebauungsplan genau zu bezeichnen. Ihre Zuordnung hat durch eine entsprechende planzeichnerische Darstellung mit einem Planzeichen und Textfestsetzung zu erfolgen. Die Herstellung, Vorfinanzierung und Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde, eine Ökokontoregelung (nach § 135a Abs. 2 BauGB können die Maßnahmen zum

Seite 5/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Da die grün angelegte Fläche in keinem Bezug mehr zum Straßenraum steht, kann sie mit Nebenanlagen bebaut werden.

Um einen geschlossenen Eindruck durch 3-seitig geschlossene Carports zu vermeiden, wird die Festsetzung wie folgt präzisiert:
Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze der Planstraße A um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird und weniger als 50 % der Seitenflächen des Carports geschlossen werden. Die Festsetzung steht in keinem Zusammenhang mit der Möglichkeit, dass die Bauherren zulässigerweise ihre Garagen bzw. Carport in die Abstandsflächen der Wohngebäude errichten. Das ist bauordnungsrechtlich zulässig und soll auch durch den B-Plan nicht geregelt werden.
Der Hinweis ist zutreffend. Da er in keinem Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen steht und zu dem nur ein Grundstück betrifft bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Regelung.

Zwischen Eingriff und Kompensationsfläche besteht eine eindeutige räumlich-funktionalen Zuordnungsmöglichkeit. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Krusenhagen existiert nicht, er würde in dieser Hinsicht auch keine wesentliche Hilfestellung leisten können.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden als Hinweis auf den Plan genommen und den Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.
(Zuordnungsfestsetzung)

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ausgleich bereits vor der Baumaßnahme und der Zuordnung durchgeführt werden) ist zulässig. Die Refinanzierung erfolgt über eine Satzung nach § 135c BauGB.

2. Möglichkeit - Auf andere Art und Weise (durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung. Zu ihrem Umfang und ihrer Art sind in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Erläuterungen aufzunehmen, die eine Überprüfung ermöglichen, ob die gesetzlichen Erfordernisse gewahrt sind. Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs. 3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. Es sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

Die Flächen auf denen der Ausgleich erfolgen soll, befinden sich in privatem Eigentum:

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes oder eines Ausgleichsbebauungsplanes sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Der Ausgleich und die Durchsetzung sind durch städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Maßnahmen sind in einem Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Wenn sich die Flächen für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss ein Grundstückseigentümer dem Vorhabenträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) mit der Gemeinde zur Durchführung der erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die dafür erforderlichen Flächen überlassen. Dies geschieht im Wege der Bestellung einer Duldungsbaulast durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.

Baulasten stellt nur eine öffentlich-rechtliche Sicherung dar und gewähren, nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen (zivilrechtlich durchsetzbaren) Nutzungsanspruch, noch verpflichten sie den Eigentümer des belasteten Grundstücks die Nutzung zu dulden. Es müsste daher mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung durch die Bestellung einer Baulast, eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung in Form eines Pachtvertrages verbunden werden. Die Hinweise sind in den städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich mit aufzunehmen. Dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug gesichert werden soll, z.B. durch die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe.

nicht erforderlich

nicht zutreffend

Seite 6/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Im städtebaulichen Vertrag kann vereinbart werden, dass sämtliche Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des zu planenden Vorhabens sind, von dem Vorhabenträger oder dem begünstigten Grundstückseigentümer übernommen werden. Vertraglich kann deshalb z.B. auch die Übernahme solcher Kosten vereinbart werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen auf der Grundlage der Kostenerstattungsbetragssatzung durch Kostenerstattungsbescheid nicht umgelegt werden können. Hierzu gehören im bestimmten Umfang die Kosten für die Unterhaltung von Ausgleichsflächen nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, soweit diese zur Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, soweit hierdurch nicht im Ergebnis eine gesetzlich nicht vorgesehene Abgabe erreicht würde. (hierzu BGH Ur. Vom 18.09.2009- V ZR 2/09).¹

Örtliche Bauvorschriften

Zu 1.: Dächer

„Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.“ Also soll hier die Wandlänge maßgeblich sein und nicht die des Daches, welche meist breiter ist?

Zu 5.: Einfriedungen

Zur Planstraße B dürfen 2,00 m hohe Einfriedungen errichtet werden?

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 5.1.2: Maß der baulichen Nutzung

Die Begründung gibt fast nur den Festsetzungstext wieder. Sie sollte um Gründe ergänzt werden, weshalb die Festsetzungen in der jeweiligen Höhe getroffen wurden und was die Gemeinde damit erreichen möchte.

Fachdienst Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch § 135a Rn. 7, beck-online

Es ist so gemeint wie beschrieben - maximal 1/2 der Wandlänge, Nicht der Trauflänge ist maßgeblich für die zulässige gesamtbreite von Dachaufbauten.

Diese Begrenzung der Höhe der Einfriedungen entlang der Planstraße A soll eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes der Erschließungsstraße ermöglichen. Da es sich bei der Planstraße B im um einen landwirtschaftlichen Weg handelt, ist für diese seitliche Grundstücksgrenze eine Einfriedung von max. 2,00 m zulässig. (Sicht- und Staubschutz gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche)

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	X

1. Eingriffsregelung/Baumschutz:

Bearbeitung Frau Lindemann

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 2018) verbindlich eingeführt. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung besteht für Wohnbebauung, Gewerbegebiete bzw. Freizeitanlagen eine Beeinträchtigungsvermutung in einem Wirkungsbereich von bis zu 200 m um das Planvorhaben. Für den B-Plan ist, insbesondere auch in Bezug auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung, ein Untersuchungsraum von mindestens 200 m um den Plangeltungsbereich als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung anzunehmen.

Hinweise

In der Begründung wird die Planungsidee dargelegt im südlichen Geltungsbereich eine Obstbaumwiese bzw. Streuobstwiese anzulegen. Sofern hier die Maßnahme 2.51 der HzE umgesetzt werden soll, bitte ich insbesondere zu beachten, dass ein Kapitalstock zu bilden und die Einrichtung eines entsprechenden Treuhandkontos vorzuweisen ist.

Teil des Geltungsbereichs ist eine externe Kompensationsmaßnahme des angrenzenden B-Plans Nr. 7 - Pflanzung einer Hecke. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.05.2016 sollte in Hinsicht auf die zukünftige erwei-

Seite 8/8

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Die Hinweise werden beachtet. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Erlass entfaltet keine Verbindlichkeit für Gemeinden. Gleichwohl wurde die Methodik HZE MV 2018 zur Bemessung des Eingriffs herangezogen. Die Umgebung des Plangebietes wurde im Umweltbericht in Wort und Bild dargestellt. Die betreffenden Biotoptypen gehen aus dieser Darstellung eindeutig hervor, so dass es in Verbindung mit den ebenfalls dargestellten Luftbildern auch ohne Bestandsplan nicht an der Nachvollziehbarkeit der Eingriffsbewertung mangelt.

Die Anlage einer Streuobstwiese im Sinne von Anlage 6 Pkt. 2.51 ist nicht geplant. Vielmehr ist hier der rodungsbedingte Verlust von 2 Hybridpappeln durch Neupflanzung von 4 Obstbäumen vorgesehen. Auch die umzusetzenden beiden Jungbäume sollen hierhin umgepflanzt werden. Der Umweltbericht des B-Plans Nr. 7 enthält bei der Bemessung des Kompensationswertes der Heckenpflanzung folgenden Passus: „Die voraussichtliche Erweiterung des entstehenden Wohngebietes nach Süden hin führt zur Reduzierung des Leistungsfaktors der Maßnahme um 30 % auf den Faktor 0,7.“ Insofern besteht keinerlei Notwendigkeit auf eine entsprechende Korrektur infolge der Planrealisierung des B-Plans Nr. 8.

Stellungnahme von

Prüfung

terte Bebauung bei der Bewertung der Heckenpflanzung ein Wirkungsfaktor von <1 Berücksichtigung finden. Ob dies bei der Eingriffsbewertung zum B-Plan Nr. 7 Anwendung fand, ergibt aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Ich bitte um entsprechende Aussagen im Umweltbericht. Sofern der Aspekt bilanzseitig nicht berücksichtigt wurde, ist dies im Rahmen der Bilanzierung zum B-Plan Nr. 8 nachzuholen.

Baum-und Alleenschutz

Laut Planzeichnung sind im Geltungsbereich Bäume zur Fällung vorgesehen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, fallen grundsätzlich unter den gesetzlichen Schutz (§ 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V).

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Wenn Beeinträchtigungen an nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen nicht zu vermeiden sind, ist über die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor Beschlussfassung zu entscheiden.

Der Antrag zur Ausnahmegenehmigung ist nachvollziehbar zu begründen.

Entsprechend des Baumschutzkompensationserlass – Anlage 2 ist der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Ausgleichspflanzungen sind in einem Lageplan darzustellen unter Angabe der Baumart/-en. Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen.

Im östlichen Geltungsbereich grenzt eine Baumreihe an den Feldweg an. Diese unterliegt dem Schutz des § 19 NatSchAG M-V.

Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sind als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten. Diese sind zu unterlassen. Die im B-Plan festgelegten Baugrenzen sind so zu bemessen, dass keine Konflikte durch mögliche Bebauungen entstehen.

Ebenfalls sind sollen zwei Bäume der Baumreihe gefällt werden. Hier ist zwingend die Vermeidbarkeit zu prüfen. Sofern die Fällung nicht zu vermeiden sein, verweise ich auf das Verfahren nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1

Seite 9/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Die Hinweise werden dahingehend berücksichtigt, dass 2 Jungbäume nicht entfernt, sondern in die festgesetzte Grünfläche umgepflanzt werden und die unvermeidbare Entfernung zweier Hybridpappeln mit der Neupflanzung von vier heimischen Laubbäumen ebenfalls in der festgesetzten Grünfläche erfolgt.

Auch erfolgt vor Abnahme der Bäume eine Beantragung einer Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG MV.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

BNatSchG. Der Antrag ist entsprechend der erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen nachvollziehbar zu begründen. Die Entscheidung der UNB muss vor Beschlussfassung vorliegen.

Hinweis

Ein Verfahren nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf der Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die hierfür erforderlichen Antragsunterlagen wären in 6-facher Ausführung einzureichen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:

Bearbeitung Frau Schröder

Nicht betroffen.

3. Artenschutz:

Bearbeitung Frau Kureck

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG² aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)³. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012⁴).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allenweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008⁵). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährde-

² BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

³ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

⁴ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

⁵ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

Seite 10/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Betroffenheit

Die Hinweise werden beachtet. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.
Im Ergebnis sind Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG mangels Arten im Geltungsbereich nicht einschlägig. Es bedarf in diesem Fall weder der Umsetzung von Vermeidungs- noch von CEF- oder FCS-Maßnahmen.

ter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind unter den Maßnahmen zum Schutz der Natur in die Satzung des B-Planes aufzunehmen (s. LUNG 2012 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (s. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG sowie FROELICH & SPORBECK 2010⁶).

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, ist auf Ebene der Bauleitplanung ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen (s. LUNG 2012).

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Auch die Verwirklichung eines Straftatbestands gemäß § 71 BNatSchG kommt in Betracht.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

4. Biotopschutz/SPA:

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Meine Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf die Belange, die im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind.

⁶ FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet grenzt direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007⁷, Schreiber 2004⁸) zu nutzen.

⁷ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004

Seite 12/12

Angesichts der Lage, Vorbelastung und Biotopausprägung des Plangebietes ist, wie im Umweltbericht begründet, eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA ausgeschlossen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE468NWM0000003873

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden, der auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung steht.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ muss auf die s.g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017⁹).

Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme genehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

5. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die Planung nicht betroffen.

⁸ Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

⁹ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 160.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von den Planinhalten, wie im Umweltbericht dargestellt, nicht betroffen. Einzig die Abnahme zweier nach § 18 NatSchAG geschützter Bäume ist unvermeidbar und wird innerhalb des Plangebietes mit der Neupflanzung von 4 heimischen Laubbäumen ausgeglichen.

Auch erfolgt vor Abnahme der Bäume eine Beantragung einer Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG MV.

keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

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

HzE, 2018 *Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern*

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Es bestehen keine Einwände.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Dem vorliegenden Vorentwurf zum B-Plan Nr. 8 stehen mit einer Ausnahme keine Einwände entgegen.

Am Standort besteht nach Angaben der Gemeinde gewachsener unbelasteter Boden, der durch Sportplatznutzung nicht beeinträchtigt wurde. Als Rasensportplatz

Seite 14/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Keine Einwände

keine prinzipiellen Einwände

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

war die Fläche typischerweise Außenbereich. Mit der 4. Änderung des F-Planes wurde die Fläche als WA vorgesehen. Durch die Bebauung werden die dort vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB¹⁰ mit Prüfung von Standortalternativen ist nicht ersichtlich. Der Anforderung nach § 1a (2) S. 3 BauGB als Grundlage für eine gerechte Abwägung ist nicht entsprochen. Dies ist nachzuholen. Dabei sind devastierte Flächen mindestens im Ort zu berücksichtigen. Als devastiert werden Bereiche kartiert, deren Flächen ganz oder teilweise versiegelt oder anders erheblich gestört sind und die derzeit und absehbar nicht genutzt werden. Für Hof Redentin sind 3 Flurstücke als devastierte Flächen im dBAK¹¹ erfasst.



Flurstücksnummer(n)	Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen
22/2, 2476 und 26/4	(DV_Z_74_0311)

Zunächst ist zu prüfen, ob der Status der devastierten Flächen aktuell ist und/oder weitere bebaute Flächen jetzt aufgelassen/ ungenutzt sind.

Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die bereits versiegelten oder von früherer Bebauung geprägten Flächen vorrangig zur Bebauung genutzt oder entsiegelt werden. Dabei sind Abbruch- und Entsiegelungskosten oder die Untersuchung möglicher Schadstoffbelastungen kein grundsätzliches

Hindernis. Ist der devastierte Bereich für Wohnnutzung grundsätzlich geeignet? Ist die im F-Plan vorgesehene Mischgebietsnutzung der devastierten Flächen absehbar oder mittelfristig realistisch?

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 27.09.2017
- BBodSchV** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 27.09.2017
- LBodSchG M-V** Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011, zuletzt geändert 5.7.2018
- DIN 19731** Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

¹⁰ BauGB – Baugesetzbuch vom 3.11.2017
¹¹ dBAK – digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster MV

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde hat sich für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes entschieden, da im Ort keine Standortalternativen bestehen. Das direkte Umfeld der Ortslage ist als internationales SPA – Schutzgebiet ausgewiesen, was eine vergleichbare Entwicklung in Ortsrandlage ausschließt.

In der Gesamtbetrachtung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet fiel die Wahl auf die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hof Redentin, da sich hier Infrastruktureinrichtungen befinden, deren Kapazität dem Bedarf entspricht und ggf. ausgebaut werden kann. Dazu gehören unter anderem die Kindertagesstätte und die zentrale Kläranlage.

Zudem soll die Bereitstellung von Wohnbauland als Ersatz für den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ im gleichen Ortsteil erfolgen.

Bereits im Vorwege der Planung zur Wohnbauentwicklung in Hof Redentin erfolgte im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 und der vorbereitenden Änderung des FNP eine Alternativenprüfung unter Einbeziehung der benannten Grundstücke. Die Bemühung der Gemeinde und der Raumordnung eine Verständigung mit den Grundstückseigentümern herbeizuführen war gescheitert, (sh. Anhang zur Prüfung – Protokoll SUR-Gespräch vom 11.07.2013).

Bemühungen seitens der Gemeinde, den Alternativstandort zu entwickeln, sind bis heute fehlgeschlagen.

Ob diese Flächen künftig für eine geordnete städtebauliche Entwicklung genutzt werden können bleibt somit nach wie vor unbestimmt.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

DIN 18915 Bodenarbeiten

Arbeitsgrundlagen:

LABO-Checkliste Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Immissionsschutzbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Mit einer schalltechnischen Bewertung (Projekt-Nr. 70 196/15) des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH wurde die Wirksamkeit der umgesetzten schalltechnischen Festsetzungen zum nördlich gelegenen BPL 7 überprüft. Im Ergebnis der Umsetzung dieser Festsetzungen sind im Gebiet des BPL 8 keine Orientierungswertüberschreitungen zu befürchten. Schalltechnische Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur

Seite 16/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Keine weiteren Hinweise oder Anregungen
Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung wurde festgestellt, dass keine Orientierungswertüberschreitungen zu befürchten sind. Deshalb sind schalltechnische Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

Seite 17/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033873

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

[Fachdienst Kommunalaufsicht](#)

[Fachdienst Bau und Gebäudemanagement](#)

[Straßenaufsichtsbehörde](#)

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

Für die zu planende Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Ne-

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der Erschließungsplanung beachtet.

Seite 18/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung

benanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 befindet sich die Kreisstraße K 36 in unserer Trägerschaft.

Gegen den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen bestehen seitens des Landkreises als Straßenbaulastträger keine Einwände.

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken und Hinweise.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgestellte Bauleitplanung keine Bedenken. Für die weitere Planung wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

Derzeit werden im LK NWM 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RSt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung.

Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist auch Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.

Es wird eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

keine Einwände

keine Bedenken und Hinweise

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der Erschließungsplanung beachtet.

Seite 19/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Fachdienst Kataster und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten und der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Keine Einwände oder Bedenken, es befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet.

Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 20/20

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Stellungnahme von

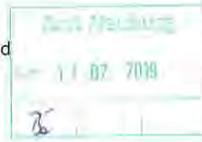
Prüfung

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Neuburg
z. H. Frau Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-226-19-5122-74044
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 09. Juli 2019

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen - Vorentwurf

Ihr Schreiben vom 7. Juni 2019, 621.4643 lo

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch den o.g. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 „Zum alten Sportplatz“ in Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen soll auf einem ehemaligen Sportplatz ein Wohngebiet entstehen. Ob und in welcher Höhe landwirtschaftliche Flächen der Nutzung entzogen werden, soll zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden. Der Kompensationsbedarf und die eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls noch nicht bekannt.

Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht abgegeben werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO-M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu.mv.de/Service/Datenschutz/.

Zum Planungsstand Vorentwurf ist eine Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht nicht möglich, da der Kompensationsbedarf und eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes noch nicht bekannt sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurf werden entsprechend prüffähige Unterlagen übergeben.

Zur Zeit wird kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt, daher werden **keine Bedenken und Anregungen** geäußert.

Stellungnahme von

Prüfung

2

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsgebiet und seiner immissionsschutz-relevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder mir angezeigt wurden.

Im Auftrag



Henning Remus

Keine Betroffenheit, die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt.

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da keine Betroffenheit

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Bestandteil der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von

Prüfung

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Neuburg
Für die Gemeinde Krusenhagen
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Bearbeiterin: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-105/19
Datum: 10.07.2019

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Krusenhagen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 07.06.2019 (Posteingang: 11.06.2019)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Krusenhagen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Mai 2019) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Krusenhagen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Hof Redentin zu schaffen. Entsprechend der Festsetzungen ist planungsrechtlich die Realisierung von 20 – 28 Wohneinheiten (WE) möglich.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Stellungnahme enthält keine abschließende raumordnerische Bewertung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung setzt für eine abschließende raumordnerische Bewertung ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept des SUR Wismar voraus.

Die vorgenommene raumordnerische Bewertung wird durch die Gemeinde im Wesentlichen mitgetragen. Nicht zutreffend ist die Aussage, dass mit dem B-Plan Nr. 8 die Realisierung von 20 bis 28 Wohneinheiten verbunden ist, auch wenn dies festsetzungsgemäß theoretisch möglich wäre.

BEGRÜNDUNG

Nach der geplanten Parzellierung können in den Baufeldern WA 1 und WA 2 acht freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Die Möglichkeit in den Wohngebäuden eine zweite Wohneinheit einzurichten wird in der Praxis eher selten umgesetzt und sollte deshalb nicht in die Gesamtkapazitätsberechnung einfließen. Ein Beispiel vor Ort ist die erste Ausbaustufe des Wohngebietes, der B-Plan Nr. 7. In den fünf Eigenheimen wurde auch nur eine Wohnung je Gebäude errichtet.

Stellungnahme von

Prüfung

03
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Zur Bewertung wird außerdem herangezogen, dass die Gemeinde Krusenhagen zur wohnbaulichen Entwicklung des ehemaligen Sportplatzgeländes im OT Hof Redentin – in Abstimmung mit dem AfRL WM und der Hansestadt Wismar – im Februar 2017 den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlenwerderblick“ aufgehoben hat, mit dem planungsrechtlich die Realisierung von 24 WE möglich gewesen wäre. Parallel dazu erfolgten die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und des B-Plans Nr. 7 „Hof Redentin Ost“. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 7 wurden straßenbegleitend 5 WE auf dem ehemaligen Sportplatzgelände realisiert. Bereits während der damals erfolgten interkommunalen Abstimmung war eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha; davon sollen u. a. ca. 0,76 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca. 0,19 ha als öffentliche Grünfläche und ca. 0,12 ha als Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ist in der rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Krusenhagen befindet sich entsprechend dem LEP M-V und dem RREP WM im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM).

Die Gemeinden der SUR unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. In Verbindung damit ist außerdem Programmsatz 4.2 (3) Z LEP M-V maßgebend, wonach bei der Wohnbauflächenentwicklung in geeigneten Gemeinden der SUR vom Eigenbedarf abgewichen werden kann. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept für den jeweiligen SUR.

Für den SUR Wismar liegt der interkommunal abgestimmte Rahmenplan aus dem Jahr 2011 vor. Weiterhin hat das AfRL WM in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Umlandgemeinden bereits die Fortschreibung des interkommunal abgestimmten Wohnbaukonzeptes für den SUR Wismar eingeleitet, welches für das AfRL WM in Zukunft eine aktualisierte Bewertungsgrundlage darstellen wird.

Laut Festlegungen des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 wurde der Gemeinde Krusenhagen ein Entwicklungspotenzial von 7 WE zugestanden (vgl. AfRL WM (2011): Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, S. 44). Die Gemeinde Krusenhagen hat jedoch bereits in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 16 WE neu errichtet (vgl. GGR, ALP (2019): Wohnungsbedarfsprognose für den Stadt-Umland-Raum Wismar, S. 21). Der Gemeinde Krusenhagen wird dennoch aufgrund der interkommunalen Abstimmung zur Aufhebung des B-Plans Nr. 1 und i. V. damit zur Aufstellung des B-Plans Nr. 7 bzw. zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein Wohnbaupotenzial von 19 WE zugestanden.

Demnach wird die Entwicklung von 19 WE innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 raumordnerisch mitgetragen. Die darüber hinausgehende Entwicklung von 1 – 9 WE innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 ist bei Vorliegen eines fortgeschriebenen interkommunal abgestimmten Wohnbaukonzeptes für den SUR erneut zu prüfen.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 befindet sich in

Weiterhin ist vorgesehen, im Baufeld WA 3 ein Gebäude für altersgerechtes Wohnen z.B. mit einzelnen separaten WE oder für eine Wohngemeinschaft zu errichten. Daher lässt sich hier eine genaue Anzahl der anrechenbaren Wohneinheiten nicht bestimmen, maximal sind es 8 WE.

In der Gesamtbilanz entstehen im Geltungsbereich des B-Planes 16 WE. Mit einem Puffer von 3 WE für Einliegerwohnungen im WA1 und WA 2 werden die vom Amt für Raumordnung und Landesplanung mitgetragenen 19 WE nicht überschritten.

Mit dieser Begründung erfolgt eine erneute Beteiligung der Raumordnung im Rahmen der Entwurfsplanung.

Stellungnahme von

Prüfung

Anbindung an die Ortslage Hof Redentin. Die Gemeinde Krusenhagen hat jedoch im Rahmen des o. g. Prozesses zur Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den SUR Wismar dargelegt, dass sie noch geringfügig über innerörtliche Wohnbaupotenziale (ca. 6 WE) verfügt, wobei ein überwiegender Teil davon (ca. 5 WE) auf Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen entfällt. Der Gemeinde Krusenhagen wird nahegelegt, zunächst die wohnbauliche Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale voranzutreiben.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM) und im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusedwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM in räumlicher Nähe zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 6.1 (7) LEP M-V, 5.1 (5) RREP WM) und zum Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V) befindet.

Bewertungsergebnis

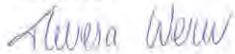
Eine abschließende Bewertung des B-Plans Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Krusenhagen ist derzeit nicht möglich.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Theresa Werner

Stellungnahme von

Prüfung

**04
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege**

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung

05
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Neuburg
Liegenschaften
Hauptstraße 10a
DE-23974 Neuburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201900541

Schwerin, den 13.06.2019

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.8 Am alten Sportplatz Hof Redentin, Gem. Krusenhagen
TOEB201900541

Ihr Zeichen: www.amt-neuburg.de

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte.

Der Hinweis wird beachtet. Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

Stellungnahme von

Prüfung

06
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Ami Neuburg
Ordnungs- und Bauverwaltung
Hauptstr. 10a

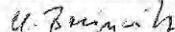
23974 Neuburg

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
Dorf Mecklenburg, den 25.06.2019

Betr.: Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz",
Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen;

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch die Vorhaben nicht direkt betroffen.
Unbelastetes Niederschlagswasser des B-Plangebietes kann in das südlich gelegene Gewässer Nr.: 11:0:10/2, Gagzower Graben eingeleitet werden.
Die Gewässerbenutzung bedarf der Zustimmung des Verbandes. Hierfür sind die genaue Lage der Einleitstelle und die Einleitmenge anzugeben.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Elmar Mehlau ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de

Zustimmung, Anlagen des Verbandes sich nicht direkt betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme von

Prüfung

07
Zweckverband Wismar



Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg
- Die Amtsvorsteherin-
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg

Stempel: Amt Neuburg, 01.08.2019

Abteilung:	Anschluss- und Gestattungswesen
Bearbeiter:	Frau Meier
Telefon:	03841- 783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom:	07.06.2019
Ihr Zeichen:	621.4643 lo Frau Lockowand

Lübow, den 01.08.2019

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen
- Vorentwurf vom 15.05.2019
- Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB
Reg.-Nr. 425/2019
Az. 3 – 13 – 1 – 18 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, sowie unserer Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 7, nehmen wir zu o. g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Hof Redentin, Flur 1, Flurstücke, 47 und Teilflächen von 45/8 und 71
- Fläche: ca. 1,14 ha
- geplante Nutzung: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise,
 - ca. 8 Einfamilienhäuser WA 1 und WA 2 (entsprechen der 2. Ausbaustufe/ Erweiterungsfäche des B-Plan 7)
 - WA 3 – zweigeschossige Wohnanlage – altersgerechtes WohnenWE?
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:.... l/s,.....m³/h,..... m³/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Für das Bebauungsgebiet ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Wismar abzuschließen.

Trinkwasser

Von der bestehenden Transportleitung Trinkwasser (d 180 x 10,7 PE) in der „Redentiner Landstraße“ wurde, im Rahmen der Straßensanierung, bereits in Höhe der Einfahrt Planstraße A eine Versorgungsleitung - d 63 x 5,8 PE- für die spätere Erschließung der Erweiterungsfläche (jetzt B-Plan8) vorgesehen.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale	Steuer-Nr. 079/133/80635
03841/7830-10 Geschäftsführung	Bankverbindungen
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung	Deutsche Kreditbank AG Schwerin
03841/7830-30 MB Wasser	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
03841/7830-40 MB Abwasser	Sparkasse Mecklenburg Nordwest
03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungswesen	IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
03841/7830-60 MB Fernwärme	

Die Trinkwassererschließung des B-Planes wurde bereits vorgesehen.

Stellungnahme von

Prüfung

07
Zweckverband Wismar

Stellungnahme v. 01.08.2019 zum B-Plan 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Reg. Nr. 425/2019 Seite- 2 -

Löschwasser

Eine Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der Vereinbarung vom 30.08./05.09.2017 zwischen der Gemeinde Krusenhagen und dem Zweckverband Wismar, als gesichert. Für den Ortsteil Hof Redentin besteht ein Vertragshydrant.

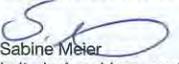
Für die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten, ist zunächst eine technischer Prüfung des vorhandenen Netzes durch unseren Meisterbereich Wasser und ggf. die Erweiterung der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Schmutzwasser

Im Zuge der Straßensanierung wurden ebenfalls bereits Bauleistungen zur Schmutzwassererschließung der „zweiten Ausbaustufe des Bebauungsgebietes 7“ durch den Zweckverband Wismar erbracht.
In Höhe Einfahrt zur „Planstraße A“ besteht Anschlussmöglichkeit für das Gebiet an den vorverlegten Schmutzwasserkanal DN 200 PE.

Die weitere Erschließungsplanung Trinkwasser und Schmutzwasser ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

Anlage: -Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (braun) M 1: 500

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der Hinweis wird beachtet.

Für das Plangebiet besteht Anschlussmöglichkeit an den vorverlegten Schmutzwasserkanal.

Stellungnahme von

Prüfung

08
e.dis



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neuburg
Bau und Liegenschaften
Frau Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 9. August 2019

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin,
Gemeinde Krusenhagen - Vorentwurf**
Bitte stets angeben: Nbk/19/19

Sehr geehrte Frau Lockowand,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.
Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem
eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass
diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einwei-
sung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine
Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangrei-
che Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf
geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung
der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzei-
tig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16058
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Glaubiger Id. DE622200000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

Keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung

08
e.dis



Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenan-
gebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möch-
ten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu ge-
währleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzun-
gen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der kon-
kreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen La-
geplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstand-
orte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Ab-
stände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch
überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen
der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o. g. Telefonnummer
gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

J. A. Suhrbier

Jörn Suhrbier

M. Bauschat

Mario Bauschat

Anlage

Stellungnahme von

Prüfung

09
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01058 Dresden

Amt Neuburg

Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

REFERENZEN AZ: 621.4643 I o vom 7. Juni 2019, Frau Lockowand
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 265940 / 85064380
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 8.Juli 2019
BETRIFFT Aufstellung Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen - Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauanschrift: Technik-Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 1 00 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1750110066 0024858668, SWIFT-BIC: PBKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wilsner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vökler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789 010

Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von

Prüfung

09
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 08.07.2019
EMPFÄNGER Amt Neuburg
SEITE 2

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Ute
Glaesel

Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2019.07.08
08:10:00 +0200

Stellungnahme von

Prüfung

10
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Leitungsauskunft

Amt Neuburg
Frau Juliane Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

03.07.2019

Reg.-Nr.: 345566 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Vorentwurf zum B-Plan Nr. 8 --Am alten
Sportplatz--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Krusenhagen OL Hof Redentin,
südl. der Redentiner Landstr.

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

In der Redentiner Landstraße ist eine Gashochdruckleitung geplant.

Stellungnahme von

Prüfung

11
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Der von Ihnen genannte Bereich -Hof Redentin- ist für die Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Bestandsunterlagen der verlegten Leitungen liegen noch nicht vor.

Zur Information erhalten Sie Unterlagen aus der Planung.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hochdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Auftragsbeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Anlagen:

Merkblatt

Leitungsanfrage

Planungsunterlage zur Information.pdf

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Es ist vorgesehen, Hof Redentin und damit den Planbereich mit Erdgas zu versorgen.

Das Merkblatt wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Stellungnahme von

Prüfung

Nachbargemeinden

Von den 4 Nachbargemeinden

1. Blowatz
2. Neuburg
3. Hornstorf
4. Hansestadt Wismar

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...**vier**..... Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung

1
Gemeinde Blowatz

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Krusenhagen
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31	BL/1a-Blö	24.07.2019

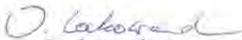
**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin
der Gemeinde Krusenhagen (Vorentwurf)
hier: Stellungnahme der Gemeinde Blowatz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Blowatz hat in seiner Sitzung
am 25.06.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin der
Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine
Anregungen und Bedenken.*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@am-neuburg.eu / Internet: www.am-neuburg.de

SparKasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE751406130800032211 56, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE9412030000000202432, BIC: BYLADEM1001

Stellungnahme von

Prüfung

2
Gemeinde Neuburg

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Krusenhagen
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtage
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31	B5/16-Nbg	09.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin
der Gemeinde Krusenhagen (Vorentwurf)
hier: Stellungnahme der Gemeinde Neuburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in seiner Sitzung
am 25.07.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin der
Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine
Anregungen und Bedenken.*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

SparKasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100610000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volk- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613089003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwern, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE9412030000000202432, BIC: BYLADEM1001

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung

3
Gemeinde Hornstorf

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Krusenhagen
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31	Bk/10	29.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin
der Gemeinde Krusenhagen (Vorentwurf)
hier: Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung
am 15.08.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in
Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde
Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss: 2019/HO/003)*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 129 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung

4
Hansestadt Wismar

HANSESTADT
Wismar
WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
Amt Neuburg
Frau Teichmann
Hauptstr. 10 a
23974 Neuburg

Der Bürgermeister

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 01.07.19

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen, Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Teichmann,

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:

Zusammenfassung des Vorhabens:
Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ ist, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7, der seit September 2016 rechtskräftig ist, entstanden bereits die ersten 5 Baugrundstücke mit max. 10 möglichen Wohneinheiten entlang der Redentiner Landstraße. Anschließend daran sind über die vorliegende Planung auf den Baufeldern WA1 und WA2 8 weitere Baugrundstücke für maximal 16 Wohneinheiten zulässig. Auf einem weiteren Baufeld WA3 sind im Falle der eingeschossigen Bauweise nochmals maximal 6 Wohneinheiten zulässig und im Falle der zweigeschossigen Bauweise ist gar keine Begrenzung gegeben.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen nicht zu.

Begründung:
Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Krusenhagen aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Stadt-Umland-Raum Wismar keine hervorgehobene Funktion in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Krusenhagen dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Gemäß den Festlegungen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2020 sind für die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Krusenhagen 7 Wohneinheiten

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 251 777 1245
www.wismar.de

Logo of the Office for Urban Planning and Building of the Hansestadt Wismar and the Hanseatische Akademie Stadt und Meer.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem B-Plan nicht zu und verweist in ihrer Begründung auf die Festlegungen des Rahmenplanes für den SUR Wismar mit der damit verbundenen Kapazitätsbeschränkung.

Die Gemeinde Krusenhagen hält an ihren Planungsabsichten fest und beruft sich hierbei auf Protokoll des SUR-Gespräches vom 11.07.2013 (sh. Anhang) Im Ergebnis des Gespräches wurde einvernehmlich folgender Kompromissvorschlag zur weiteren Wohnbauentwicklung für die Zukunft erarbeitet:

1. Die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“
2. Zunächst eine straßenbegleitende Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes unter Berücksichtigung einer zukünftigen Weiterentwicklung des Wohngebiet

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 erfolgt die abschließende Umsetzung dieses Kompromissvorschlages. Dies wurde durch die landesplanerische Stellungnahme vom 10.07.2019 bestätigt und die Entwicklung von 19 WE innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 raumordnerisch mitgetragen.

Stellungnahme von

Prüfung

**4
Hansestadt Wismar**

ausgewiesen worden. Die Gemeinde Krusenhagen hat jedoch bereits im Zeitraum von 2011 bis 2017 16 Wohneinheiten (Angaben des AfRuL WM) neu errichtet und damit ihr Entwicklungspotential deutlich überschritten.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Beyer
Bürgermeister

Stellungnahme von

Prüfung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung von 17.06.2019 bis 19.07.2019

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Vermerk

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-508-05/12
Datum: 12.07.2013

SUR Gespräch: Wismar – Krusenhagen

Ort: Wismar Bauamt
Datum: 11.07.2013
Teilnehmer: Herr Hacker Bürgermeister Krusenhagen
Herr Lange Amt Neuburg
Frau Prante Hansestadt Wismar
Herr Spieß Hansestadt Wismar
Herr Pochstein AfRL WM
Frau Ecks AfRL WM

Gemeinde Krusenhagen

- Gemeinde Krusenhagen → Aufstellung Bebauungsplan „Wohnen“, OT Hof Redentin
- ehemaliger Sportplatz mit ca. 12 – 15 WE
- Aufhebung B-Plan Nr. 1 (24 Grundstücke)
- Alternativenprüfung: Östlich der B-Planfläche besteht ein städtebaulicher Missstand in der Ortsmitte von Hof Redentin, den die Gemeinde gern mit Hilfe einer Wohnbauentwicklung beseitigen möchte → bisher konnte mit den Eigentümern kein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Hansestadt Wismar

- Grundlage für HWI → SUR Vereinbarung
- Ist Planung im Rahmen der Vereinbarung → HWI Zustimmung, andernfalls Ablehnung bzw. Suche an einem tragfähigen Kompromiss

AfRL WM

- Krusenhagen → Wohnungsbestand im Jahre 2005: 228, davon 3% - entspricht dem Eigenbedarf bis 2020 → demzufolge 7 WE

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

- Baufertigstellungen ab 2007: 9 WE → demzufolge Eigenbedarf bis 2020 erschöpft, ABER bestehende Baurechte von Regelung ausgenommen, demzufolge bei Rücknahme B-Plan Nr. 1 ist ein gewisser Spielraum möglich
- Vorzugsvariante:
 - Entfernung städtebaulicher Missstand in Ortsmitte Hof Redentin → Kontaktaufnahme durch AfRL WM, Fläche im F-Plan als Gemischte Baufläche dargestellt und Innenentwicklung vor Außenentwicklung → Ziel der Raumordnung
 - auch der Versuch von Seiten des AfRL WM, mit den Grundstückseigentümern eine Lösung herbeizuführen, scheiterte kläglich
- *Kompromissvorschlag:*
 - *Aufhebung B-Plan Nr. 1 (24 Grundstücke)*
 - *Zunächst straßenbegleitende Bebauung des Sportplatzgeländes (ca. 6 WE)*
 - *Möglichkeit der Weiterentwicklung für die Zukunft berücksichtigen*
 - *6 WE entspricht den Baufertigstellungen der letzten 4-5 Jahre → demzufolge sollte dieses Potenzial ausreichend sein*

Ergebnis

- Teilnehmer einigten sich auf folgende Vorgehensweise
- Herr Pochstein nimmt kurzfristig Kontakt zu den Eigentümern auf, mit Bitte um Gespräch
- Sollte sich im Juli/Anfang August keine zeitnahe Lösung abzeichnen → Umsetzung Kompromissvorschlag
- Ziel bleibt es dann jedoch weiterhin eine Einigung mit den Flächeneigentümern und der Gemeinde, wenn gewünscht unter Moderation des AfRL WM, zu finden

Nach Scheitern einer Verständigung mit den Grundstückseigentümern der Grundstücke 24/6 und 26/4 der Flur 1, Gemarkung Hof Redentin am 12.07.2013 kann der erarbeitete Kompromissvorschlag vorbereitet werden.

Dörte Ecks