

# Gemeinde Krusenhagen

## KR/047/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Organisationseinheit:<br>Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten<br>Bearbeitung:<br>Juliane Lockowand | Datum<br>28.04.2020<br>Einreicher: |
|--|------------------------------------|

|  |                             |       |
|--|-----------------------------|-------|
| Beratungsfolge                                   | Geplante<br>Sitzungstermine | Ö / N |
| Gemeindevertretung Krusenhagen<br>(Entscheidung) | 13.05.2020                  | Ö     |

#### Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

#### Sachverhalt

#### Finanzielle Auswirkungen

| GESAMTKOSTEN | AUFWAND/AUSZAHLUNG<br>IM LFD. HH-JAHR | AUFWAND/AUSZAHLUNG<br>JÄHRL. | ERTRAG/EINZAHLUNG<br>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 | 01 - 2020.04.23 - Prüfung + Abwägung_rev SLF                                   |
| 2 | 01 - 2020.04.23 - Begründung - SATZUNG   |
| 3 | 02 - Anhang 1 - Amt für Raumordnung und Landesplanung-Pr                       |
| 4 | 02 - Anhang 1 - Amt für Raumordnung und Landesplanung-Pr (1)                   |
| 5 | 02 - 2020.04.17 - ANLAGE 1 - Umweltbericht_B8_Hof_Redentin                     |
| 6 | 03 - 2020.04.17 - ANLAGE 2 - Artenschutzbeitrag _B8 Hof Redentin               |
| 7 | 04 - 2019.05.27 - ANLAGE 3 - Immissionstechn. Untersuchung<br>70196_2019-05-27 |
| 8 | 06 - 2020.04.23 - B-Plan SATZUNG_1   |

**Gemeinde Krusenhagen**

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

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Die Landrätin  
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg  
Für die Gemeinde Krusenhagen  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer  
Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
Telefon 03841 3040 6311 Fax 03841 3040 6311  
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen, 27.01.2020

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin**  
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des  
Anschreibens vom 06.12.2019, hier eingegangen am 13.12.2019

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des  
Bebauungsplans Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde  
Krusenhagen mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 27. November  
2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten  
und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

| Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen   |  |
|--|--|
| <b>FD Bauordnung und Umwelt</b><br>· SG Untere Naturschutzbehörde<br>· SG Untere Wasserbehörde<br>· SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde<br>· SG Untere Bauaufsichts- und<br>Denkmalschutzbehörde | <b>FD Bau und Gebäudemanagement</b><br>· Straßenbaulasträger<br>· Straßenaufsichtsbehörde<br><b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b><br>· Untere<br>Straßenverkehrsbehörde |
| <b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>   | <b>Kommunalaufsicht</b>  |
| <b>FD Kataster und Vermessung</b>  |  |

Seite 1/16

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Alina Dittmer  
SB Bauleitplanung

Seite 2/16

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Anlage**

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**

**Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines (Entwicklung aus dem F-Plan usw....)

Die Gemeinde Krusenhagen beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 die Errichtung von allgemeinen Wohngebieten auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Für die Wohnbauflächen werden innerörtliche Baulandreserven genutzt, welche sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt haben.

Der B-Plan soll südlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr.7 der Gemeinde anschließen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

-

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

**Zu 4.1 Siedlungsstruktur**

Laut Begründung sollen die Wohnbedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt werden und ein betreutes Wohnen ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung dieses Ziels zwar, aber die Umsetzung ist nicht zwingend durchsetzbar. Hierfür wäre der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zusätzlich erforderlich, um am gewünschten Standort die gewünschte Anzahl an altersgerechten oder betreuten Wohnungen auch tatsächlich zu realisieren.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesentwicklung ist die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erst zulässig, wenn die neue Stadt-Umlandvereinbarung unterzeichnet ist. Erst dann ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, unabhängig von der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

**Zu 5.2.1 Dächer**

Es ist zu konkretisieren welche Abweichungen im Bereich der Nebengebäude und untergeordneten Dachflächen erlaubt sind.

Der B-Plan wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der Hinweis wird wie folgt beachtet:

Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin der betreffenden Baufläche ist, liegt es in ihrer Hand, die Umsetzung der Planungsziele vertraglich zu gestalten.

Der Hinweis wird beachtet.

**zu 5.2.1 - Dächer**

Der Hinweis wird beachtet und der Bezug zu den Abweichungen konkretisiert.

Seite 3/16

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

Zudem ist zu erklären, warum in WA1 und WA2 keine Flach- und Pultdächer zulässig sind und im WA 3 nur Dächer mit einer Dachneigung bis 22 °. Welche städtebaulichen Gründe rechtfertigen diese Unterscheidung.

Zu 6. Verkehrliche Erschließung

Es ist zu überprüfen, ob die Erhaltung eines landwirtschaftlichen Weges an dieser Stelle sinnvoll ist. Da auch die Durchfahrt für Lieferfahrzeuge, Abfallentsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet werden soll, wäre es ggf. von Vorteil die Straße dementsprechend auszubauen. Die Herrichtung dieses Weges muss bis Satzungsbeschluss gesichert sein und mit Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein.

Desweiteren ist zu klären, ob das nordöstliche Grundstück auch über die Planstraße B erschlossen werden darf und ob in diesem Fall die straßenseitige Anordnung von Carports bzw. Nebenanlagen zulässig ist. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte dies in der Begründung explizit ausgeschlossen werden.

Zu 8. Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Es ist nicht ausreichend, dass das Plangebiet größtenteils im 300 Meter Umkreis eines Hydranten liegt. Vor Satzungsbeschluss ist genau festzulegen, wie die Löschwasserversorgung des Plangebietes zu realisieren ist.

**FD 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. |   |
| 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.   |   |
| Es bestehen Nachforderungen.   |   |

Seite 4/16

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 DE46NWMM00000033673

Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung unter Pkt. 5.1.1, Pkt. 5.1.2 hinreichend dargelegt und bedürfen deshalb keiner weiteren Erklärung. Für das WA 1 und WA 2 werden die Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen, um eine einheitliche bauliche Gestaltung der Eigenheimsiedlung zu gewährleisten.

Unter dem sozialen Gesichtspunkt, Wohnraum für altersgerechtes Wohnen zu schaffen, werden ausschließlich für das WA 3 abweichende Festsetzungen getroffen, um eine der Nutzung angepasste Bauweise zu ermöglichen. Um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die Bauhöhe auf das Niveau der klassischen Eigenheimbebauung begrenzt, was wiederum andere Dachformen bzw. –neigungen bei einer 2-geschossigen Bauweise erforderlich macht.

**zu 6 – Verkehrliche Erschließung**

Die Gemeinde sichert einen bedarfsgerechten Ausbau (Befestigung) des Landwirtschaftsweges. Die Maßnahme gehört zur Erschließung des Wohngebietes und wird deshalb mit Nutzungsaufnahme fertiggestellt.

Da die Zufahrt des Grundstückes auch über die Planstraße B erfolgen kann soll hier auch die Anordnung von Carports bzw. Nebenanlagen möglich sein.

**zu 8 – Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus den vorhandenen Hydranten V1 und A1 an der Redentiner Landstraße gesichert. Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300 m-Umkreis der Entnahmestellen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**1. Eingriffsregelung/Baumschutz:**

Bearbeitung Frau Lindemann

*Eingriffsregelung*

1. Der Biotoptyp des Baugebietes wurde als artenarmer Zierrasen kartiert. Laut den Unterlagen handelte es sich um einen Sportplatz, welcher derzeit als Reitplatz genutzt wird. Der Biotoptyp ist entsprechend mit PZS (sonstige Sport- und Freizeitanlagen) anzugeben und gemäß Pkt. 2.3 der HZE als insgesamt als Funktionsverlust bilanzseitig berechnet werden.
2. Für die Darstellung der Kompensationsmaßnahme wurden im Umweltbericht lediglich die Anforderungen der HZE rauskopiert. Es ist im Umweltbericht konkret auf den vorliegenden Einzelfall bezogen, inwiefern die Anforderungsvoraussetzungen der Maßnahme 2.31 erfüllt werden.
3. In den textlichen Hinweisen zu B-Plan sind die Anforderungen bezüglich der Einrichtung /Pflege der Kompensationsmaßnahme konkret darzustellen.
  - a. Das Ausgangsbioptyp der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme ist ein Intensiv-Acker. Hier ist von einem erhöhten Nährstoffgehalt des Bodens auszugehen. Für die erfolgreiche Ansaat des Regio-Saatgutes (Etablierung eines kräuterreichen Grünlandbestandes mit Arten der Magerrasen) sollten die zur Vorbereitung der Fläche erforderlichen Maßnahmen bzw. die Entwicklungspflege (u. a. eine vorheriger Aushagerung des Standortes (düngerloser Anbau stark zehrender Feldfrüchte – auch bei einem sandigen Boden zu beachten), eine sachgerechte Bodenvorbereitung sowie ggf. an den Bestand angepasste Schröpschnitte nach der Aussaat) konkret auf die Fläche bezogen dargestellt werden.
4. Bei Maßnahme 2.31 handelt es sich um eine Maßnahme die die Bildung eines Kapitalstocks erfordert. Es sind entsprechende Angaben zu machen (Vgl. Anlage 6 Teil 1 der HZE).
5. Die auf die Kompensationsmaßnahme einwirkenden Störquellen sind anhand der Wirkzonen in einem Lageplan darzustellen (Pkt. 4.6 HZE). Hierbei sind die relevanten Wirkzonen nach Anlage 5 (hier: Wohnbebauung Wirkzone (I = 50 m/II= 200 m) und ländlicher Weg (Wirkzone I= 30 m)) zu berücksichtigen. Die Bilanz ist dahingegen zu korrigieren, da ein zu hoher Kompensationswert ausgewiesen wurde.
6. Die Kompensationsmaßnahme ist rechtlich zu sichern.

Seite 5/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NW000000033673

Zu 1.) Wie die Bezeichnung des B-Plans „Am alten Sportplatz“ andeutet, handelt es sich um einen ehemaligen Fußballplatz, dessen Nutzung jedoch noch vor Umsetzung des B-Plans Nr. 7 aufgegeben wurde. Die Fotodokumentation zur Biotopaufnahme vom 24.10.2019 lässt auf einer kleinen Teilfläche im Nordosten des Plangebietes drei bis vier kleinere Hindernisse erkennen, deren Größe und Anordnung jedoch nicht auf eine Reitplatznutzung schließen lässt. Auch mangelte es auf der Grünfläche an entsprechenden Merkmalen (Trittmarken, / -spuren), die eine Ansprache als Reitplatz gerechtfertigt hätte. Insofern bleibt es bei der Biotopdefinition eines artenarmen Zierrasens, dessen Wertigkeit im Übrigen identisch ist mit der eines PZS.

Zu 2. und 3.) Eine Konzeption zur Pflege und Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche erfolgte erstmalig im Zuge des B-Plans Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Klußer Damm“ anno 2016 in direkter Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Lkr. Nordwestmecklenburg (Dr. R. Podelleck). Diese ist allerdings teilweise nicht kompatibel mit den Vorgaben von Anlage 6 der danach eingeführten HZE MV 2018. Um die Pflege und Bewirtschaftung in Einklang mit diesen Vorgaben zu bringen, wurden diese entsprechend im Umweltbericht zitiert. Die darin enthaltenen Merkmale der Fertigstellung, Entwicklung und Unterhaltung sind hinreichend genau, um eine HZE-konforme Umsetzung der Kompensationsmaßnahme durchführen zu können. Hierbei erfolgt, wie im Umweltbericht ergänzend aufgeführt, nach dem 5. Jahr ab Fertigstellung eine lediglich einmalige Mahd nach dem 1.9. Da die Fertigstellung auf den bereits realisierten Teilflächen mittels Verwendung von Regiosaatgut nachweislich funktioniert hat, besteht kein Anlass, an dieser Vorgehensweise etwas zu ändern; da im 1. – 5. Jahr eine Aushagerung mittels zweifacher Mahd und Abtransport des Mahdgutes erfolgen wird, erübrigt sich der düngerlose Anbau stark zehrender Feldfrüchte zur Vorbereitung der Fläche. Der Magerrasenaspekt wird sich bei beiden Vorgehensweisen erst mittelfristig, d.h. nach Aushagerung einstellen können.

Zu 4.) und 6.) Der Bebauungsplan stellt eine öffentlich-rechtlich wirksame Urkunde dar. Davon ausgehend sieht § 1a Abs. 3 BauGB zur rechtlichen und dinglichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen u.a. folgende Möglichkeit vor: „Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“ Von dieser Regelung macht die Gemeinde vorliegend Gebrauch. Die Bildung eines Kapitalstocks ist darüber hinaus nicht notwendig.

Zu 5.) Die Wohnbebauung ist, wie im Umweltbericht textlich ausgeführt > 50 aber < 200 m entfernt, der Leistungsfaktor entsprechend auf 0,85 reduziert. Anlage 5 HZE MV 2018 führt ländliche Straßen / Wege (Ausbau und Neubau) mit einer Wirkzone I von 30 m auf. Es handelt sich vor jedoch um einen nicht ausgebauten Feldweg, der nicht mit dem Begriff des Ländlichen Wegebbaus zu vergleichen ist.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

7. In den Festsetzungen ist eine Frist zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme festzulegen.

*Baum- und Baumreihenschutz*

Entsprechend S. 12 Umweltbericht sollen nach dem B-Plan zwei Pappeln zur vorsorglichen Gefahrenabwehr abgenommen werden. Die Beseitigung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Diese muss vor Satzungsbeschluss erteilt worden sein. Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen Ausnahmetatbestände nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V nicht vor. Eine Ausnahmegenehmigung kann somit nicht in Aussicht gestellt werden. Sofern dennoch seitens der Gemeinde ein Antrag gestellt wird, ist mit den Unterlagen ein gutachterlicher Nachweis zur mangelnden Verkehrssicherheit vorzulegen.

Hinweis: Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass (Vgl. Einführung HzE S. 1). Entsprechend Pkt. 3.1.5 des Baumschutzkompensationserlasses ist die Pflanzung von Obstbäumen nur aufgrund mangelnder Platzverfügbarkeit möglich. Dies ist vorliegend nicht zutreffend. Entsprechend wäre die Festsetzung II. 1.3 anzupassen.

Festsetzung II. 1.2 des B-Plans ist folgend zu ergänzen: „Bau- anlagebedingten Beeinträchtigungen (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sind unzulässig.“

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Beschädigungen oder erhebliche Beeinträchtigungen dieser sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Die wegebegleitende Baureihe entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt unter den Schutz des § 19 NatSchAG M-V. Entsprechend sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung dieser führen können.

Seitens der Gemeinde ist im Rahmen der Umsetzung des B-Plans vorgesehen zwei Jungbäume innerhalb der Reihe zu verpflanzen. Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzung II. 1.2 wie nachfolgend ergänzt wird, bedarf es keiner Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V: „Sofern die Umpflanzung der beiden Jungbäume nicht erfolgreich ist, sind diese durch gleichartige Obstbäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten“.

Seite 6/16

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 DE46NWMM00000033673

In die Festsetzungen wird folgender Satz aufgenommen: „Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme hat unter Beachtung der jahreszeitlich / witterungsbedingt nötigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Erstansaat spätestens im Folgejahr des Baubeginns zu erfolgen.“

Die Hinweise zum Baumschutz werden wie folgt beachtet:

Auf die Beseitigung der beiden Pappeln wird verzichtet, da eine Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt wird. Der Umweltbericht, der die Abnahme der Pappeln bilanziert, wird entsprechend geändert.

Die Hinweise zum Baumschutz werden in die Festsetzung übernommen.

Als Ersatzpflanzung bei einer nicht erfolgreichen Umsetzung der beiden Jungbäume werden Obstbäume festgesetzt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ebenfalls sind die jeweiligen Wurzelbereiche der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe auszuweisen. Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sind grundsätzlich als unzulässige Beschädigungen geschützter Bäume zu werten. In den Festsetzungen sind bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung des Wurzelbereichs durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Sofern es zu einer Überschneidung mit den Baugrenzen kommt sind diese anzupassen und außerhalb der Wurzelbereiche zu legen. Eine Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V wird nicht in Aussicht gestellt.

Bei Planstraße B handelt es sich derzeit um einen unbefestigten Feldweg. Durch den B-Plan (Festsetzung II. 1.5) wird die Möglichkeit eröffnet die Ausbautart des Weges zu ändern. Es sind die Schutzvorschriften des § 19 NatSchAG M-V zu beachten. Jegliche Arbeiten zum Wegeausbau im Wurzelbereich sind zu unterlassen (anteilig auch für Planstraße A zu beachten).

**2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:**

Bearbeitung Frau Schröder

LSG und NSG sind nicht betroffen.

**3. Biotopschutz/SPA:**

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) war zu prüfen, ob Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht führt nicht zu einem Verlust von Habitaten der maßgeblichen Zielarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Natura 2000-LVO M-V u. Managementplan 2015). Lt. Umweltbericht kommt es bezogen auf die Intensität und Frequenz der Auswirkungen nicht zu zusätzlichen, mittelbaren Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile des SPA, da eine Siedlungsfläche in Hof Redentin überplant wird, die bereits bei Ausweisung und Meldung des Natura 2000-Gebietes als Sportplatz genutzt worden ist.

Seite 7/16

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 DE46NWMM00000033673

Auf die Ausweisung der Wurzelbereiche wird verzichtet, da sie dem Wachstumsprozess der Bäume unterliegen. In den Festsetzungen wird jedoch auf den Schutz der Wurzelbereiche hingewiesen. Eine Anpassung der Baugrenzen an geschützte Bäume und deren Wurzelbereiche ist nicht erforderlich, da die Bäume grundsätzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das SPA im Umfeld des Plangebietes.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis und Umweltbericht sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

**4. Natura 2000/ FFH /Artenschutz**

Bearbeitung Herr Höpel

**Natura 2000/ GGB**

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

**Artenschutz**

Bei Einhaltung und Umsetzung folgender Vermeidungsmaßnahme bestehen derzeit keine weiteren Forderungen;

- Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.

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.

Die Planunterlagen enthalten einen Fachbeitrag Artenschutz, der zu dem Ergebnis kommt, dass nicht mit dem Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG zu rechnen ist, Vermeidungs- oder Minierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Diese Aussage kann fachlich so nicht mitgetragen werden. Im Plangebiet ist u.a. die Beseitigung von Gehölzen, u.a. 2 Großbäumen, vorgesehen. Die Begutachtung am

Seite 8/16

Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Keine Betroffenheit

Keine Bedenken

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in die Planung übernommen.

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

24.10.2019 hat zwar derzeit keine Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten, hier vor allem Brutvögel, erbracht, jedoch kann eine zukünftige Besiedlung nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die o.a. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme erforderlich um das Eintreten artenschutz-rechtlicher Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG auszuschließen.

Bei Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme kann der Planung zugestimmt werden.

**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.

Die beiden Großbäume (Hybridpappeln) bleiben erhalten. Die beiden umzusetzenden Jungbäume sind für Gehölzbrüter derzeit noch ungeeignet. Da diese erschließungsbedingt, d.h. zu Beginn der Baumaßnahmen, umzusetzen sind, ist dieser Zustand auch bei Umsetzung der Planinhalte gegeben. Es bedarf daher auch weiterhin keiner Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Keine Einwände

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**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 weiterhin mit einer Ausnahme keine Einwände entgegen.

Der Grundsätzlichen Pflicht zur Alternativenprüfung wurde auch mit dem Entwurf nicht nachvollziehbar entsprochen. Eine gerechte Abwägung ist daher nicht möglich. Die erforderliche Zusammenfassende Erklärung mit Darlegung des Prüfungsergebnisses in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten kann somit nach § 10a BauGB nicht beigefügt werden.

Der B-Plan würde sich in der vorliegenden Fassung als fehlerhaft erweisen, weil eine andere Lösung, nämlich die Nutzung nahe gelegener devastierter Flächen, sich als eindeutig bessere umweltschonendere Variante nach Kartenlage hätte aufdrängen müssen.

Hiergegen spricht auch nicht die 4. F-Plan-Änderung, welche 2015-17 anstelle Umwandlung von Mischgebiet im Bereich der devastierten Flächen ein neues WA im Bereich des Sportplatzes vorsah.

Es ist zwingend nachzuholen, mindestens diese alternative Wohnbebauung devastierter Flächen hinsichtlich aktuell absehbarer Mischgebietsnutzung, Verfügbarkeit für andere Nutzungen und Eignung als Wohnbaufläche zu prüfen.

Im Folgenden erhalten Sie noch einmal den entsprechenden Auszug aus der Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf:

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

Seite 10/16

|   |   |   |
|---|---|---|
| Landkreis Nordwestmecklenburg<br>Kreisitz Wismar<br>Rostocker Straße 76<br>23970 Wismar | Telefon 03841 3040 0<br>Fax 03841 3040 8599<br>E-Mail info@nordwestmecklenburg.de<br>Web www.nordwestmecklenburg.de | Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest<br>IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49<br>BIC NOLADE21WIS<br>CID DE46NW00000033673 |
|---|---|---|

Die zum wiederholten Male geäußerte Anregung, sich mit der Prüfung von Standortalternativen auseinanderzusetzen, wurde von der Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 und der in diesem Zusammenhang stehenden 4. Änderung des FNP berücksichtigt. An dem Umstand, dass absehbar oder mittelfristig keine andere Fläche für eine Wohnbauentwicklung im Ort zur Verfügung steht, hat sich nichts geändert.

Die Gemeinde wird ihr Augenmerk auch weiterhin auf die Nutzung der devastierten Fläche im Ort richten, um langfristig den städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Im Folgenden noch einmal der Wortlaut aus der Prüfung der Stellungnahme zum Vorentwurf mit Anhang 1:

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.

**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

Anschritt:  
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:
  - o 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
  - o auch der Versuch von Seiten des AfRL WM, mit den Grundstückseigentümern eine Lösung herbeizuführen, scheiterte kläglich
- Kompromissvorschlag:
  - o Aufhebung B-Plan Nr. 1 (24 Grundstücke)
  - o Zunächst straßenbegleitende Bebauung des Sportplatzgeländes (ca. 6 WE)
  - o Möglichkeit der Weiterentwicklung für die Zukunft berücksichtigt
  - o 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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

und Boden nach § 1a (2) BauGB<sup>1</sup> 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 dBAK<sup>2</sup> 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?

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch vom 3.11.2017

<sup>2</sup> dBAK – digitales Bodenschutz- und Allastenkataster MV

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**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  
**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: Herr Krüger**

|  |   |
|--|---|
| 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 |

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.

Seite 12/16

|  |   |   |
|--|---|---|
| Landkreis Nordwestmecklenburg<br>Kreissitz Wismar<br>Rostocker Straße 76<br>23970 Wismar | <b>Telefon</b> 03841 3040 0<br><b>Fax</b> 03841 3040 6599<br><b>E-Mail</b> info@nordwestmecklenburg.de<br><b>Web</b> www.nordwestmecklenburg.de | <b>Bank</b> Sparkasse Mecklenburg-Nordwest<br><b>IBAN</b> DE61 1405 1000 1000 0345 49<br><b>BIC</b> NOLADE21WIS<br><b>CID</b> DE46NW00000033673 |
|--|---|---|

keine Hinweise oder Anregungen

Schalltechnische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

**Untere Wasserbehörde**

**Untere Wasserbehörde:**

|  |   |
|--|---|
| 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.   |   |

**1. Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung:**

Die Trinkwasserversorgung und die Beseitigung des häuslichen Abwassers wurden in Hof Redentin im Zusammenhang mit der Straßensanierung der Redentiner Landstraße und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar vorbereitet. Anschlussmöglichkeit für diesen Planabschnitt besteht Höhe der Einfahrt Planstraße A. Der Zweckverband Wismar ist die zuständige Körperschaft

**2. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Im Punkt 7.2.2 „Niederschlagswasser“ der Begründung zum Plan wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vorgegeben. Ein Nachweis der erforderlichen Sickerleistung besteht nicht. Im Teil B Textliche Festsetzungen des Planes Punkt 4 wird die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken festgeschrieben.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Krusenhagen.

Die Benutzung des Grundwassers bedarf der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch (breitflächige Versickerung ohne Versickerungsanlagen wie Schächte „Rigolen oder Mulden). Diese Möglichkeit bedarf der Regelung der Gemeinde durch eine Versickerungssatzung, die bisher nicht besteht. Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des

Seite 13/16

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 DE46NWMM00000033673

Der Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird mit dem Zweckverband Wismar geregelt.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde im Zuge eines Baugrundgutachtens nachgewiesen (Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau vom 10.04.2020). Demnach sind die vorhandenen Auffüllböden und die Sandschicht nach DIN 18 300 wasserdurchlässig. Die Versickerung wird für das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Plan festgesetzt. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rohr-Rigolen-System oder Mulden zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlagen werden im Zuge der Erschließungsplanung bemessen.

Die Hinweise zur Gewässerbenutzung durch Versickerung und Ableitung werden beachtet.

Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen

Die ortsnahe und schadloze Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

#### **4. Gewässerschutz:**

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

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG 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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **Rechtsgrundlagen**

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V, S. 221) **LWaG**<sup>3</sup>

Seite 14/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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

Die allgemeinen Hinweise zum Gewässerschutz wurden in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

**FD 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 Nebenanlagen 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 StrVG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

**Straßenbaustatsträger**

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 Straßenbaustatsträger keine Einwände.

Seite 15/16

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 DE46NW00000033673

Keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.

Der Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist Bestandteil der textl. Hinweise im Plan.

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

keine Einwände

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.  
Gesunde Wohnverhältnisse bei der angrenzenden Wohnbebauung müssen erhalten bleiben.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Sofern die Vorgaben aus der Begründung zu den Punkten 5.1.4 (Nebenanlagen, Garagen, etc.) und 6.1 in der weiteren Planung entsprechend umgesetzt werden, bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken.

**FD 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 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 Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

keine Bedenken

keine Bedenken bei Einhaltung der Vorgaben des B-Planes

keine Einwände

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



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Amt Neuburg  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222  
**E-Mail** c.haberer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2019-B1-0203  
Grevesmühlen, 12.12.2019

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
621.4643 12.12.2019

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan**  
**Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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 Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

C. Haberer

Anlagen: A4 Festpunktübersicht Maßstab 1:5000

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 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 oder Bedenken, es befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet.

Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Neuburg  
Bau und Liegenschaften  
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-423-19-5122-74044  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. Januar 2020

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

Ihr Schreiben vom 6. Dezember 2019, 621.4663 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. Bebauungsplan Nr. 8 „Zum alten Sportplatz“ in Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen soll auf einem ehemaligen Sportplatz ein Wohngebiet entstehen. Der entstehende Kompensationsbedarf wird durch die Nutzung eines Ökokontos (Ackerland in extensives Grünland) in der Gemarkung Krusenhagen ausgeglichen.

Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

**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.

**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.

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/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

Keine Bedenken und Anregungen

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

Keine Betroffenheit, die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

2

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 Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Im Auftrag



Henning Remus

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da keine Betroffenheit

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**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: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-02/20  
Datum: 21.01.2020

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. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 06.12.2019 (Posteingang: 11.12.2019)  
Ihr Zeichen: 621.4643 lo

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) 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 Entwurf des B-Plans Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Krusenhagen bestehend aus Planzeichnung (Stand: November 2019) und Begründung 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 – 24 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

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 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).

Mit Schreiben vom 10.07.2019 wurde bereits die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 in Anbindung an die Ortslage Hof Redentin befindet, die Gemeinde jedoch 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 wurde nahegelegt, zunächst die wohnbauliche Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale voranzutreiben.

Darüber hinaus wurde im o. g. Schreiben auf das bestehende Kooperations- und Abstimmungsgebot in Gemeinden der Stadt-Umland-Räume gem. den Programmsätzen 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM hingewiesen. Es wurde erläutert, dass die Festlegungen im Rahmenplan für den SUR Wismar aus dem Jahr 2011 nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen entsprechen und daher einer Fortschreibung bedürfen. Aus diesem Grund hat das AfRL WM in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR die Fortschreibung des Rahmenplans i. V. m. dem Wohnbauentwicklungskonzept eingeleitet. Seitens des AfRL WM wurde aufgrund des noch laufenden Fortschreibungsprozesses bislang keine abschließende Bewertung des Vorhabens vorgenommen.

Laut Festlegungen des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 wurde der Gemeinde Krusenhagen ein Entwicklungspotenzial von 7 WE zugestanden. Die Gemeinde Krusenhagen hat jedoch bereits im Zeitraum von 2011-2017 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. Vor diesem Hintergrund wurde mit Schreiben vom 10.07.2019 mitgeteilt, dass die Entwicklung von 19 WE innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 raumordnerisch mitgetragen wird. Eine darüber hinausgehende wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 ist bei Vorliegen eines fortgeschriebenen interkommunal abgestimmten Wohnbaukonzeptes für den SUR erneut zu prüfen.

Am 09.12.2019 fand eine interne Abstimmungsrunde in Wismar statt. In diesem Rahmen haben sich die Beteiligten auf Kompromisse hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung in den Umlandgemeinden verständigt. Unter anderem wird für alle Umlandgemeinden ein Entwicklungsrahmen in Höhe von 6 % bezogen auf den Wohnungsbestand mit Stand vom

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

03  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Landesamtes M-V festgelegt. Die im Rahmen des B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen vorgesehene wohnbauliche Entwicklung (über die 19 WE hinaus) ist Bestandteil dieses gemeindebezogenen Kontingents gemäß ermitteltem Entwicklungsrahmen von 6 %.

**Bewertungsergebnis**

Unter der Voraussetzung, dass das Wohnbauentwicklungskonzept durch die Unterzeichnung der Bürgermeister des Stadt-Umland-Raums Wismar zur Verbindlichkeit gebracht wird, ist das Vorhaben der Gemeinde Krusenhagen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

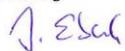
**Abschließende Hinweise**

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.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Zustimmung

Nach verbindlicher Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den SUR Wismar ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**04**  
**Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“**

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde der Planung zugestimmt.



**Zweckverband  
Wismar**  
Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg  
- Der Amtsvorsteher-  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg



**Anschluss- und Gestattungswesen**  
Sachauskunft: Frau Meier  
Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841/7830 52  
Fax: 03841/780407  
e-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)

Ihr Zeichen/Bearbeiter: AZ 621.4643 lo

Lübow, den 05.03.2020

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

- Entwurf vom 27.11.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) 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 und unserer Stellungnahme vom 01.08.2019 zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 8 nehmen wir wie folgt Stellung:

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

**Trinkwasser und Schmutzwasser**

Es gelten unsere Festlegungen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf.  
Die weitere Erschließungsplanung Trinkwasser und Schmutzwasser ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

**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 derzeit ein Vertragshydrant.

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung  
03841/7830-30 M5 Wasser  
03841/7830-40 M5 Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 M5 Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407  
**E-Mail:** [info@zvwis.de](mailto:info@zvwis.de)

**Steuer-Nr.**  
079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOIA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar  
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXX

Die Festlegungen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird beachtet. Die Nutzung des Arbeitshydranten zu Löschzwecken wird mit dem Zweckverband Wismar vereinbart.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

05  
Zweckverband Wismar

Stellungnahme v. 05.03.2020 zum B-Plan 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Reg. Nr. 425/2019 Seite- 2 -

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.

Bitte beantragen Sie die Aufnahme des entsprechenden Hydranten in diese Vereinbarung.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
Sabine Meier  
Leiterin Anschluss- und  
Gestattungswesen

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

06  
e.dis



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neuburg  
für die Gemeinde Krusenhagen  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg



**234E.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

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

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 13. Januar 2020

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin  
Gemeinde Krusenhagen -Entwurf-**

Bitte stets angeben: Nbk/19/43

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Einweisung 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 umfangreiche 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 rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

Geschäftsführung:  
Stefan Blache  
Harald Bock  
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 16068  
St.Nr. 061 108 06416  
Ust.Id. DE285351013

Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

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

1/2

Keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

08  
e.dis



- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot 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  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

**Kabel**

Zu unseren 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 Abtragun-  
gen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erfor-  
derlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

Norbert Lange

Daniel Ziebart

Anlage:  
Lageplan

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

07  
Telekom

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Die zum Vorentwurf gegebenen Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

08  
Gasversorgung Wismar Land GmbH



**Leitungsauskunft**

Amt Neuburg Bau und Liegenschaften  
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

10.12.2019

Reg.-Nr.: 366321 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Entwurf 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 Büniger

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.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

08  
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:**  
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.12.2019 teilen wir Ihnen mit, dass die HanseGas GmbH keine weiteren Hinweise/Forderungen zum Bebauungsplan hat.

Die mit Schreiben vom 03.07.2019 Reg.Nr.: 345566 genannten Forderungen/Hinweise sowie die übergebenen Unterlagen sind weiter gültig.

**Anlagen:**  
Merkblatt  
Leitungsanfrage

keine weiteren Hinweise/Forderungen

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**09**  
**WEMACOM - Breitbandausbau**

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

## 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 und Abwägung**

1  
Gemeinde Blowatz

**Amt Neuburg**

Der Amtsvorsteher

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/in     | Tel.-Durchwahl / e-mail                     | Aktenzeichen | Datum      |
|-------------------|---|--------------|------------|
| Juliane Lockowand | 038426/410-31<br>j.lockowand@amt-neuburg.eu | BL/lo        | 04.02.2020 |

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin  
Gemeinde Krusenhagen -Entwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Blowatz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Blowatz hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.*  
(Beschluss-Nr. BL/055/2019)

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Telefon: 038426/4100  
e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu  
Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Telefax: 038426/20031  
Internet: www.amt-neuburg.de

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

2  
Gemeinde Neuburg

**Amt Neuburg**

Der Amtsvorsteher

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/in     | Tel.-Durchwahl / e-mail                     | Aktenzeichen | Datum      |
|-------------------|---|--------------|------------|
| Juliane Lockowand | 038426/410-31<br>j.lockowand@amt-neuburg.eu | BL/lo        | 28.01.2020 |

**Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin  
Gemeinde Krusenhagen -Entwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Neuburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.  
(Beschluss-Nr. NBG/067/2019)*

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Telefon: 038426/4100  
e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu  
Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Telefax: 038426/20031  
Internet: www.amt-neuburg.de

## Gemeinde Hornstorf

Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Krusenhagen  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

| Bearbeiter/in  | Tel.-Durchwahl | Aktenzeichen | Datum      |
|----------------|----------------|--------------|------------|
| Frau Lockowand | 038426/410-31  | Ho/lo-tr     | 15.01.2020 |

— **Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin Gemeinde Krusenhagen -Entwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf hat in seiner Sitzung am 06.01.2020 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

— *Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.*

Mit freundlichem Gruß



Treumann  
Bürgermeister

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme von**

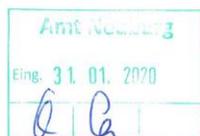
**Prüfung und Abwägung**



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: 23.01.20

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Teichmann,

zum Entwurf 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin der Gemeinde Krusenhagen nicht zu.

Nach Abschluss des Rahmenplanes –Wohnbauflächenentwicklung für den Stadt-Umland- Raum Wismar für den Zeitraum bis 2030– sind die Planunterlagen prüfbar und können erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden.

*Begründung:*

Der Rahmenplan –Wohnbauflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2030– befindet sich in Aufstellung. Aus diesem Grund sind derzeit keine Planungen zur

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Kontakte  
Tel.: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 251 777 1245  
www.wismar.de



Die Gemeinde nimmt die Ablehnung zur Kenntnis. Die Raumordnung hat mit Stellungnahme vom 21.01.2020 erklärt, dass nach Unterzeichnung des durch die SUR-Wismar-Gemeinden vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes die Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine erneute Beteiligung der Raumordnung nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine erneute Beteiligung der Hansestadt Wismar dann auch nicht mehr erforderlich ist. Die Planunterlagen liegen im Detail prüfbar vor und bedürfen als Voraussetzung der Rechtsverbindlichkeit nur noch den Abschluss des Rahmenplanes zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2030.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**4  
Hansestadt Wismar**

Neuausweisung von Wohneinheiten über die Festlegungen des Rahmenplanes für das SUR  
Wismar 2020 hinaus prüfbar.

Mit freundlichen Grüßen



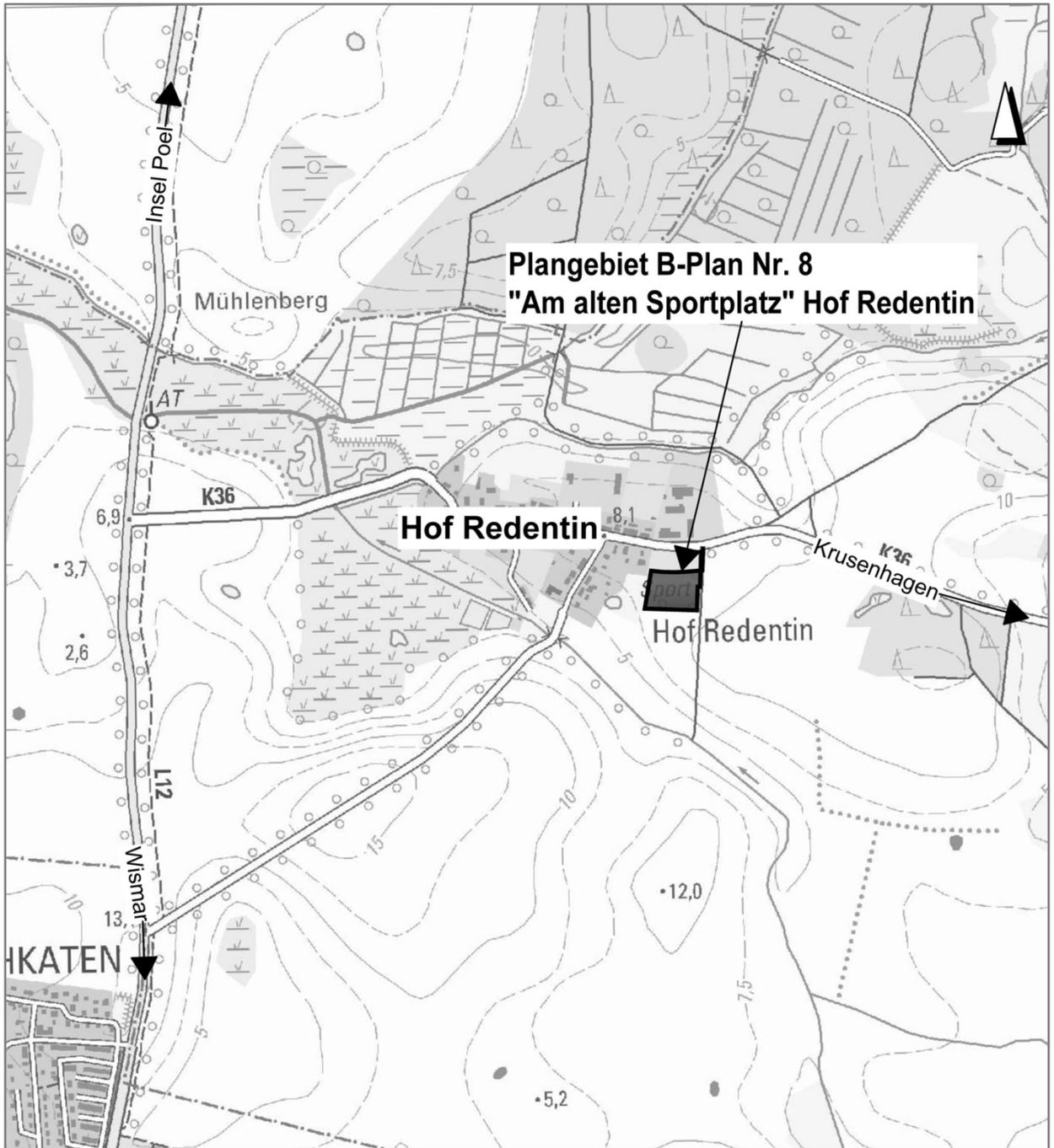
Thomas Beyer  
Bürgermeister

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung von 23.12.2019 bis 27.01.2020**

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.



Übersichtsplan

**Gemeinde Krusenhagen**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>GELTUNGSBEREICH</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....   | <b>4</b>  |
| 4.1        | ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....  | 4         |
| 4.1.1      | LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES<br>RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM) ..... | 4         |
| 4.2.1      | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....  | 5         |
| <b>5.</b>  | <b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b> .....  | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>6.</b>  | <b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....  | <b>10</b> |
| 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        |
| <b>8.</b>  | <b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>9.</b>  | <b>GEWÄSSERSCHUTZ</b> .....   | <b>13</b> |
| 9.1        | TRINKWASSERSCHUTZ .....   | 13        |
| 9.2        | GEWÄSSERSCHUTZ.....   | 13        |
| <b>10.</b> | <b>IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ</b> .....  | <b>14</b> |

---

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 10.1       | SCHALLSCHUTZ .....   | 14        |
| 10.2       | LÄRMIMMISSIONEN.....   | 14        |
| <b>11.</b> | <b>BODENSCHUTZ UND ABFALL .....</b>                              | <b>14</b> |
| 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.....                                     | 16        |
| <b>12.</b> | <b>DENKMALSCHUTZ .....</b>                                       | <b>16</b> |
| 12.1       | BAUDENKMALE .....  | 16        |
| 12.2       | BODENDENKMALE .....  | 16        |
| <b>13.</b> | <b>KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....</b>                       | <b>16</b> |

## Teil II

|          |  |     |            |
|----------|--|-----|------------|
| ANLAGE 1 | <b>Umweltbericht</b>   | vom | 16.04.2020 |
| ANLAGE 2 | <b>Fachbeitrag Artenschutz</b>   | vom | 16.04.2020 |
| ANLAGE 3 | <b>Immissionstechnische Untersuchung</b>                               | vom | 27.05.2019 |
| ANLAGE 4 | <b>GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"</b> |     |            |

## 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 eine 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 Bauungsformen. 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

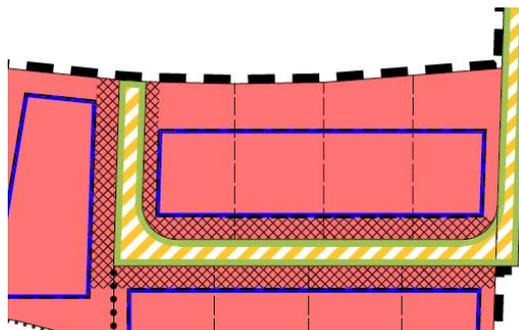
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dach- 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 NEBENANLAGEN, 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 <sup>2</sup> | %      |
|-------------------------------|---|----------------|--------|
| 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 von den Festsetzungen für die Hauptdächer abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

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 Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde im Zuge eines Baugrundgutachtens nachgewiesen (Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau vom 10.04.2020). Demnach sind die vorhandenen Auffüllböden und die Sandschicht nach DIN 18 300 wasserdurchlässig. Die Versickerung wird für das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Plan festgesetzt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rohr-Rigolen-System oder Mulden zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlagen werden im Zuge der Erschließungsplanung bemessen.

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 Auftragsbeschein 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 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h befindet sich in der Redentiner Landstraße im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr.

Im Bereich des Landwirtschaftshofes befindet sich ein Arbeitshydrant A1.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus den vorhandenen Hydranten V1 und A1 an der Redentiner Landstraße gesichert. Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300-m Umkreis der Entnahmestellen.

## **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 schalltechnische 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 Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks 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, Baugrunduntersuchungen 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](mailto: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 Auskunftersuchen 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

## Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Schloß, Straße 6, 19058 Schwane

### Vermerk

Postfach, Post 5016  
Telefon: 0385 568 88 149  
Fax: 0385 568 88 180  
E-Mail: [cc@ra.la.lpl.westmecklenburg.de](mailto:cc@ra.la.lpl.westmecklenburg.de)  
AZ: 120-568 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 Spiek     | Hansestadt Wismar         |
|             | Herr Pochstein | AfRL WfM                  |
|             | Frau Ecks      | AfRL WfM                  |

#### Gemeinde Krusenhagen

- Gemeinde Krusenhagen → Aufstellung Bebauungsplan „Wohnort“, OT Hof Redentin  
- ehemaliger Sportplatz mit ca. 12 – 15 WE
- Aufhebung B-Plan Nr. 1 (24 Grundstücke)
- Alternativprüfung: 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 RW → SUR Vereinbarung
- Ist Planung im Rahmen der Vereinbarung → HWL Zustimmung, andernfalls Ablehnung bzw. Suche an einem tragfähigen Kompromiss

#### AfRL WfM

- 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, 19058 Schwane  
Telefon: 0385 568 88 149  
Fax: 0385 568 88 180  
E-Mail: [publik@ra.la.lpl.westmecklenburg.de](mailto:publik@ra.la.lpl.westmecklenburg.de)

- Baufertigstellungen ab 2007: 8 W/E → demzufolge Eigenbedarf bis 2020 erschöpft, AFRK bestehende Baurechte von Regelung ausgenommen, demzufolge bei Rücknahme B-Plan Nr. 1 ist ein gewisser Spielraum möglich
- **Vorzugsvariante:**
  - o Entfernung städtebaulicher Missstand in Ornamite Hof Radentin → Kontaktaufnahme durch AFRK WM Fläche im F-Plan als Gemischte Baufläche dargestellt und Innereentwicklung vor Außenentwicklung → Ziel der Raumordnung
  - o auch der Versuch von Seiten des AFRK WM mit den Grundstückseigentümern eine Lösung herbeizuführen, scheiterte kläglich
- **Kompromissvorschlag:**
  - o *Aufhebung B-Plan Nr. 1 (24 Grundstücke)*
  - o *Zunächst straßenbegleitende Bebauung des Sportplatzgeländes (ca. 6 W/E)*
  - o *Möglichkeit der Weiterentwicklung für die Zukunft berücksichtigen*
  - o *6 W/E entspricht den Baufertigstellungen der letzten 4-5 Jahre → demzufolge sollte dieses Potenzial ausreicht sein*

### **Ergebnis**

- Teilnehmer einigten sich auf folgende Vorgehensweise
- Herr Pochstein nimmt kurzfristig Kontakt zu den Eigentümern auf, mit Blick auf 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 AFRK WM, zu finden

Nach Scheitern einer Verständigung mit den Grundstückseigentümern der Grundstücke 24/6 und 26/4 der Flur 1, Gemarkung Hof Radentin am 12.07.2013 kann der erarbeitete Kompromissvorschlag vorbereitet werden.

Dörte Ecks

GEMEINDE KRUSENHAGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8  
„AM ALTEN SPORTPLATZ“ HOF REDENTIN  
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

M. Sc. Lisa Menke  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

---

PROJEKTSTAND

Endfassung

---

DATUM

16.04.2020

---

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung und Grundlagen.....</b>                                 | <b>2</b>  |
| 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         |
| <b>2. Standortmerkmale und Schutzgüter .....</b>                         | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</b>                     | <b>16</b> |
| 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        |
| <b>4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</b>                      | <b>26</b> |



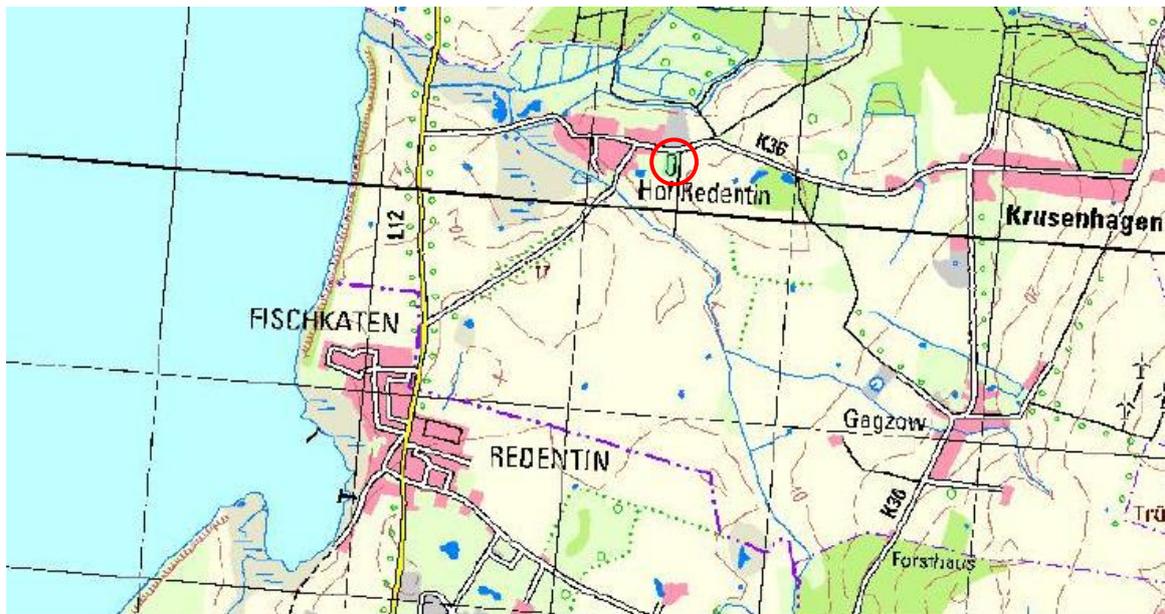


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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.



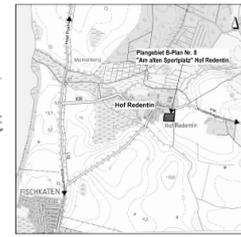
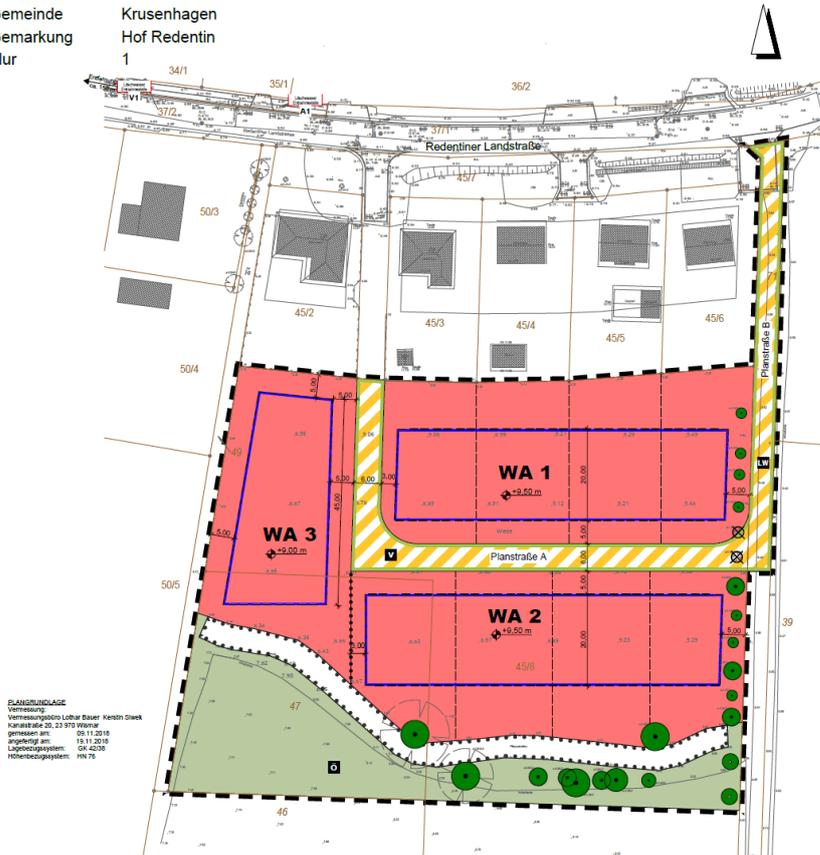
Abbildung 3: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot gestrichelt) im Bereich des Sportplatzes. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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 |
|---------------------------|------------------------|
| GRZ 0,4                   | ±0,00 m                |
| WA 1                      | I                      |
| WA 2                      | I                      |
| WA 3                      | II                     |

**Bauweise**

| Grundflächenzahl | untere Bezugshöhe |
|------------------|-------------------|
| TH Traufhöhe     |                   |
| FH Firsthöhe     |                   |
| GH Gebäudehöhe   |                   |
| DN Dachneigung   |                   |
| Dachform         |                   |

**WA 1 WA 2 I**

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| GRZ 0,4 | ±0,00 m                     |
| o       | TH max 4,00 m               |
|         | FH max 5,00 m               |
|         | DN 22° bis 48°              |
|         | SD (auch versetzt), KWD, WD |

**WA 3 II**

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| GRZ 0,4 | ±0,00 m                        |
| o       | GH max 6,0 m                   |
|         | DN bis 22°                     |
|         | SD (auch versetzt), PD, FD, WD |

**PLANZUNGLAGE**  
Vermessung:  
Vermessungsbüro Lohar Bauer Kerstin Diack  
Kartellblatt: 20, 23 370 Wiener  
gemessen am: 09.11.2019  
angefertigt am: 19.11.2019  
Lagebezugssystem: GK 4208  
Höhenbezugssystem: NN 76

**Planzeichenerklärung**

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet [1] (N) 1 Bauß [4] BauWO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl [1] (N) 1 BauWO [1] (N) 4 BauWO
- II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
- I, II [1] (N) 1 BauWO [1] (N) 4 BauWO
- GH max** Gebäudehöhe als Höchstmaß [1] (N) 4 BauWO
- TH max** Traufhöhe als Höchstmaß [1] (N) 4 BauWO
- FH max** Firsthöhe als Höchstmaß [1] (N) 4 BauWO
- SD** Satteldach, auch versetzt
- WD, KWD** Walmdach, Krüppelwalmdach
- PD, FD** Putzbach, Flachdach
- DN** Dachneigung
- ±0,00 m** Untere Bezugshöhe in m, System HN 76
- Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise [1] (N) 1 Bauß [2] (I) BauWO
- △ nur Einzelhäuser zulässig [2] (I) BauWO
- Baugrenze [2] (I) BauWO

- Planzeichen**
- Verkehrsmittel**
- Straßengrenzlinie [1] (N) 11 und [8] Bauß
- Verkehrsmitteln mit besonderer Zweckbestimmung [1] (N) 11 und [8] Bauß
- V Verkehrsberechtigter Bereich [1] (N) 11 und [8] Bauß
- LW Landwirtschaftlicher Weg [1] (N) 11
- Grünflächen**
- O Öffentlich [1] (N) 11
- 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: Angewandte Natur aus dem B-Plan Nr. 7 "Hof Redentin" [1] (N) 28, 29 und [8] Bauß
- Erhalten von Bäumen [1] (N) 28 Bauß
- Umpflanzen von Bäumen [1] (N) 28 Bauß
- ⊗ Umräumen von Bäumen [1] (N) 28 Bauß

- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [1] (N) Bauß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes [1] (N) und [1] (N) BauWO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
- z.B. 45/3 Nummer des Flurstückes
- 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 - verspannter - oberer - Teil - mit A1 - Akerblyttel - oberer - Teil - von - Wasser

**Örtliche Bauvorschriften**

- gem. § 3 (4) BauVO i. V. m. § 88 LBauO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.  
Dächer als 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. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Daches zu beenden.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenendlänge) begrenzt.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0 Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
— Sichtmauerwerk  
— verputzte bzw. geschlämte 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 - Metallkopf 60° (z.B. Solarität, emittierte Fassadenmaterialien, Fliesen o.ä.)
- 3.0 Nebenanlagen**  
Gart- oder Oberkeller außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzurichten oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Entfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.
- 4.0 Zufahren, Stellplätze, Zugänge**  
Schiefläge Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kienartige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- 5.0 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.
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzrindsen und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 7.0 Ordnungsvorgabe**  
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 4: Planzeichnung B-Plan Nr. 8 (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar 2020.

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

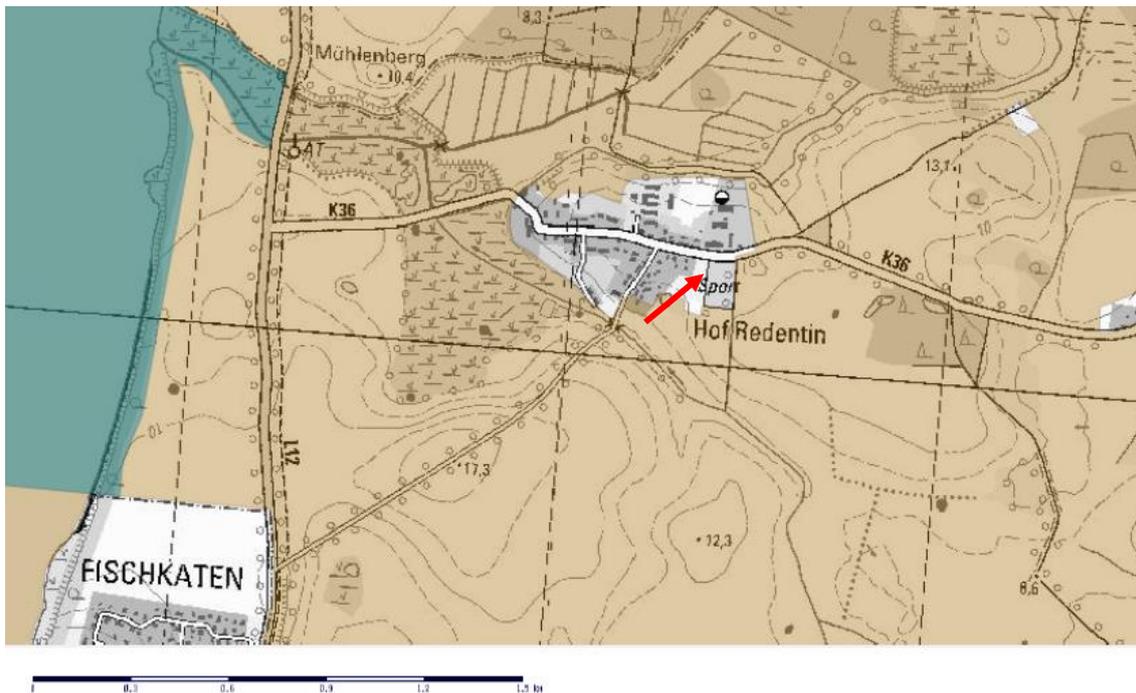


Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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*, Odinhühnchen - *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.

## 2. Standortmerkmale und Schutzgüter

### 2.1. Mensch und Nutzungen

#### Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist im Umfeld des Planbereiches bereits existent, so dass im Plangebiet mit der Ausweisung von Wohnbauplätzen keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich direkt westlich angrenzend, nördlich liegt das Wohngebiet des B-Plans Nr. 7.

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.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion. Das vorhandene Wohngebiet hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

#### Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

### 2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

### 2.3. Boden

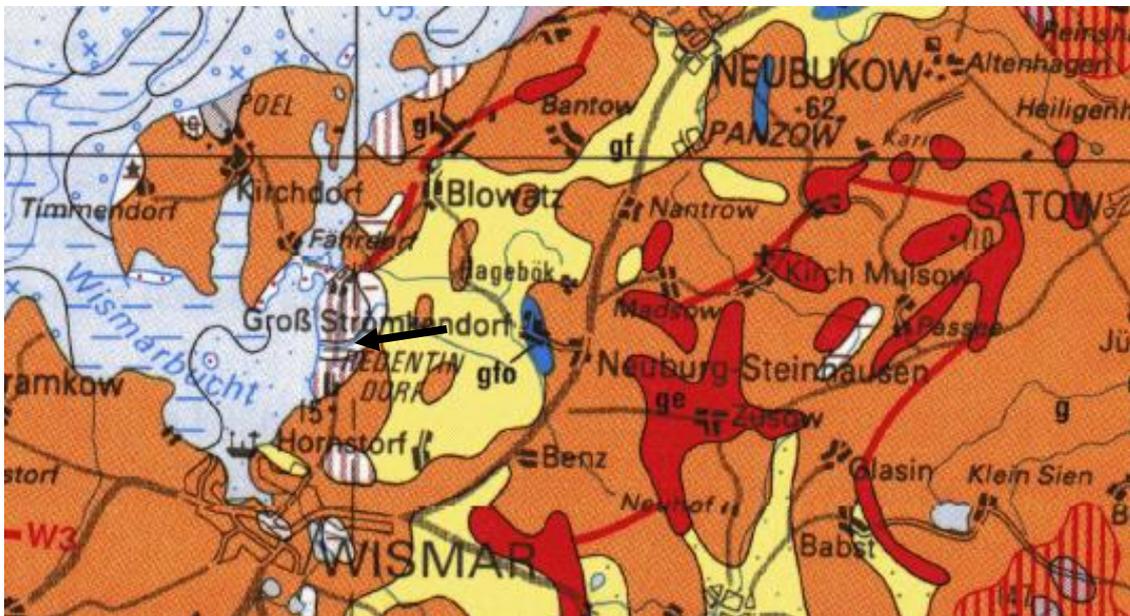


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis flachkuppigen Grundmoräne nahe der möglichen Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes (W3) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme und – mergel der Grundmoräne. Im Umfeld des Plangebietes bzw. der Ortslage Hof Redentin finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 26 (Abb. 8 grünliche Farbe) Niedermoor/- Erdniedermoor (Erdfen)/- Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen

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

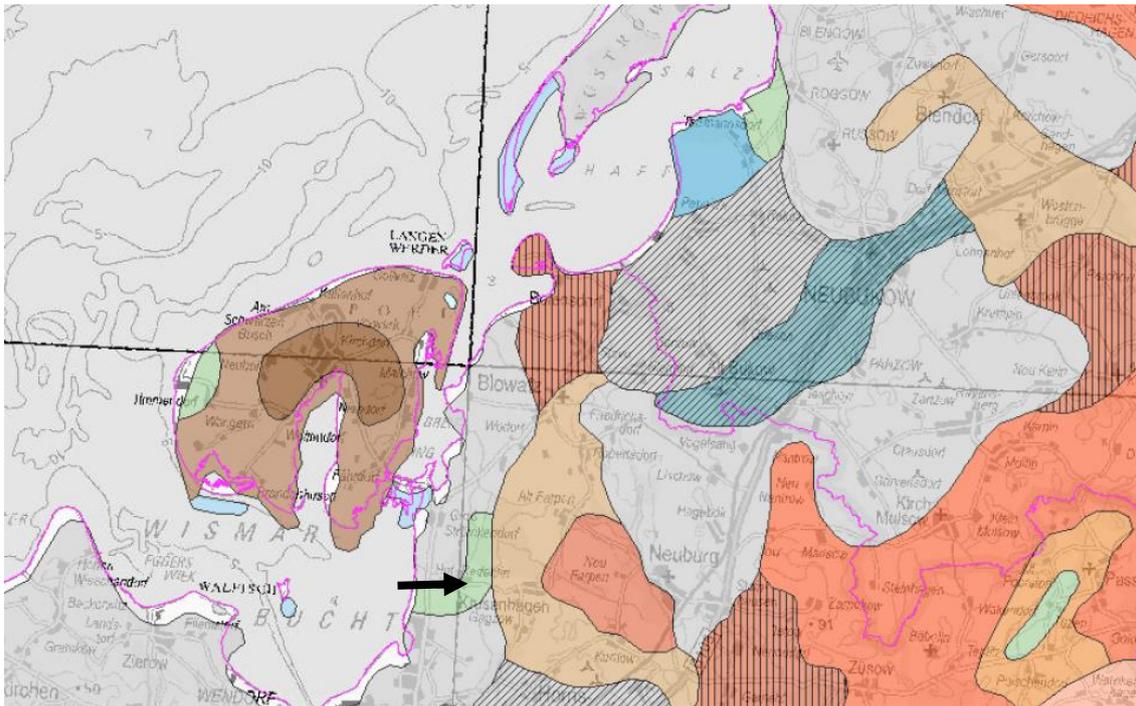


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

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

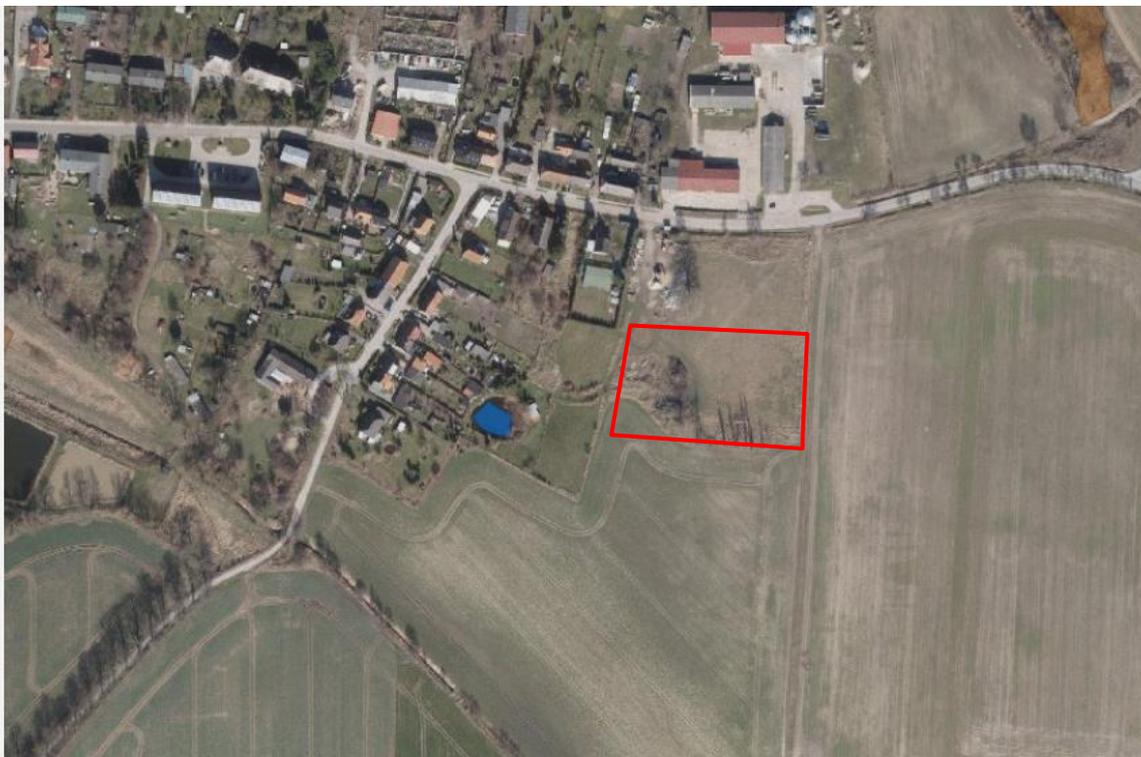


Abbildung 9: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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.

Von den Planinhalten des B-Plans Nr. 8 insofern ausschließlich betroffen sind die Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen), OVU (unversiegelter Wirtschaftsweg) 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. 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. 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.

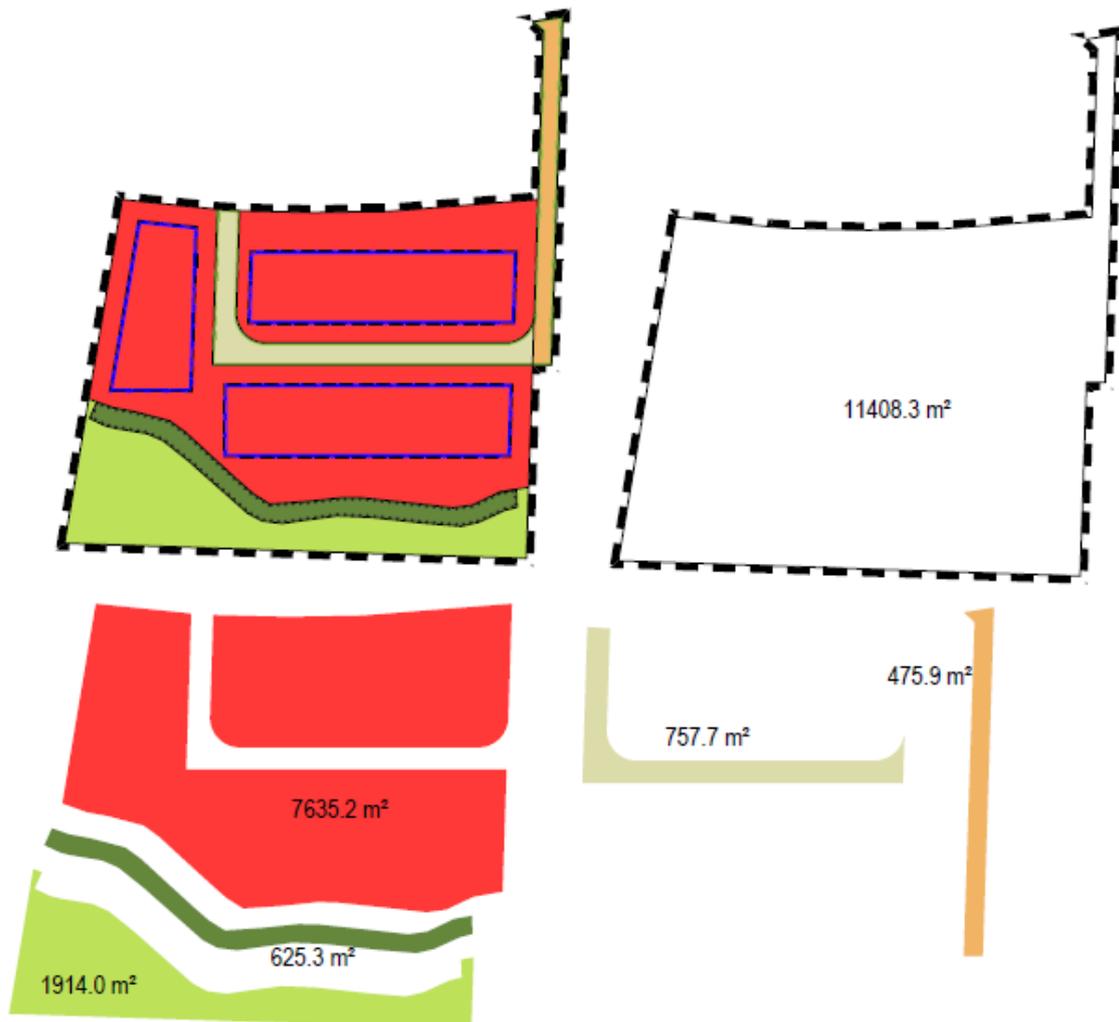
Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) quantitativ ermittelt.

### 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 m<sup>2</sup> beträgt 0,4. Damit können inklusive der möglichen 50%-igen Überbauung durch Nebenanlagen maximal 4.581 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die Planstraße A, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll hat eine Größe von 758 m<sup>2</sup>, die Planstraße B soll in wassergebundener Bauweise ausgebaut werden und hat eine Fläche von 476 m<sup>2</sup>.

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

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

| Ort des Eingriffs | Biotoptyp | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertstufe | Kompensationswertzahl | GRZ 0,4 plus 50% | Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------|------------------|------------|--|
| 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  |
| <b>Gesamt :</b>   |           |                          |           |                       |                  |            | <b>4.361</b>                                 |

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt **4.361 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | x | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung<br>0,2/ 0,5 | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|---|---|--|---|--|

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

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Versiegelung).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung beträgt **2.765 m<sup>2</sup> EFÄ**.

Insgesamt ergibt sich daraus ein **Kompensationsbedarf von 7.126 m<sup>2</sup> EFÄ**.

Entfernung Bäume**Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen**

| <b>Stammumfang</b>  | <b>Kompensation im Verhältnis</b> |
|---------------------|-----------------------------------|
| 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.

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 jedoch entgegen der Erwartungen die beiden Bäume nach dem Umsetzen eingehen sollten, sind diese gem. Baumschutzkompensationserlass MV 2007 im Verhältnis 1:1 durch gleichwertige heimische Laubbäume, vorzugsweise Feldahorn (*Acer campestre*) oder alternativ Obstbäume in der festgesetzten Grünfläche unter Beachtung der nachfolgend zitierten Anforderungen gem. Anlage 6 Pkt. 6.22 HZE MV 2018 (Abb. 16) 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 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hiervon wurden ursprünglich 11.707 m<sup>2</sup> als Dauergrünland genutzt, 32.920 m<sup>2</sup> unterlagen der ackerbaulichen Nutzung. Die Ackerfläche wurde bereits teilweise zur Kompensation zweier Eingriffe (B-Plan 33/15 Klueßer Damm Hansestadt Wismar 12.400 m<sup>2</sup> sowie 2. Änd. B-Plan Nr. 5 „WP Gagzow“ 2.600 m<sup>2</sup>) mittels Umwandlung von Acker zu Dauergrünland genutzt. Die verbliebene, 17.920 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Fläche c.) die Umwandlung von Acker zu extensiven Wiesen im Sinne des Maßnahmentyps 2.31 der Anlage 6 HZE M-V 2018 vorgesehen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> ] | x | Kompensationswert der Maßnahme | x | Leistungsfaktor | = | Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] |
|--|---|--------------------------------|---|-----------------|---|---|

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

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

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 m<sup>2</sup>.

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

| <b>Gräser:</b>           |                               | <b>%</b>      |
|--------------------------|-------------------------------|---------------|
| Agrostis capillaris      | Rotes Straußgras              | 5,0           |
| Anthoxanthum odoratum    | Ruchgras                      | 5,0           |
| Bromus mollis            | Weiche Trefe                  | 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          |
| <b>Leguminosen</b>       |                               |               |
| Lotus corniculatus       | Gew. Hornklee                 | 1,0           |
| Medicago lupulina        | Hopfenklee                    | 1,0           |
| Trifolium arvense        | Hasenklee                     | 1,0           |
| <b>Kräuter</b>           |                               |               |
| 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           |
| <b>Summe</b>             |                               | <b>100,00</b> |

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Kompensationswert 7.140 m<sup>2</sup> KFÄ) vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Jungbäume versetzt; sofern diese danach eingehen sollten, sind zwei heimische Laubbäume (*Acer campestre*) oder Obstbäume als Ausgleich im Süden des Plangebietes zu pflanzen.

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

Weitere umwelterhebliche Wirkungen ergeben sich planbedingt nicht.

# 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 Geländenutzung .....                      | - 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.

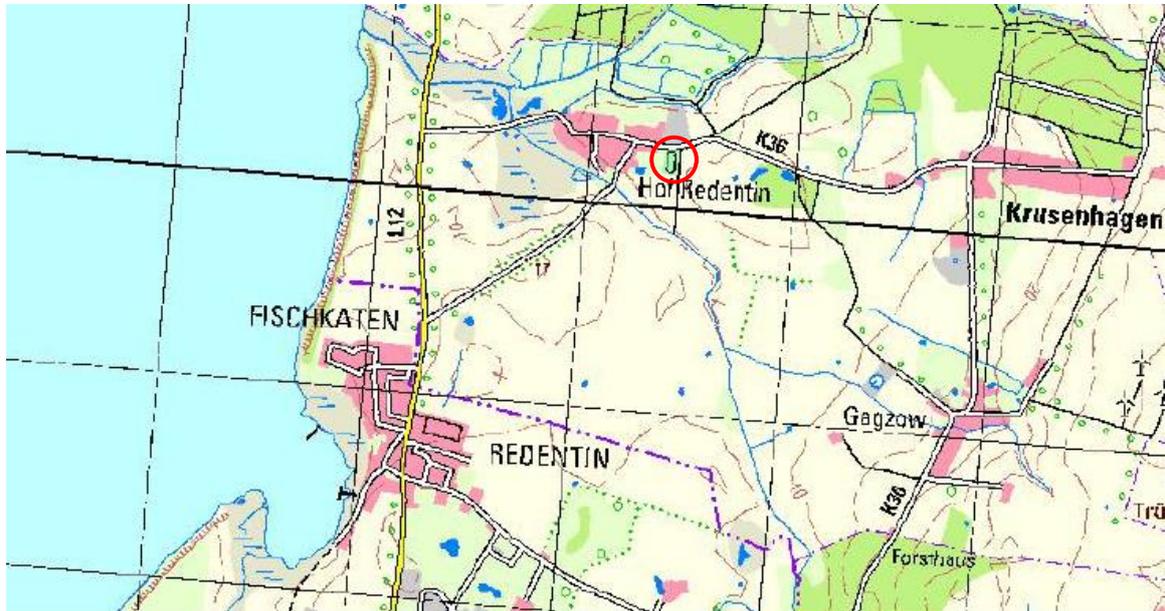


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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.



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.

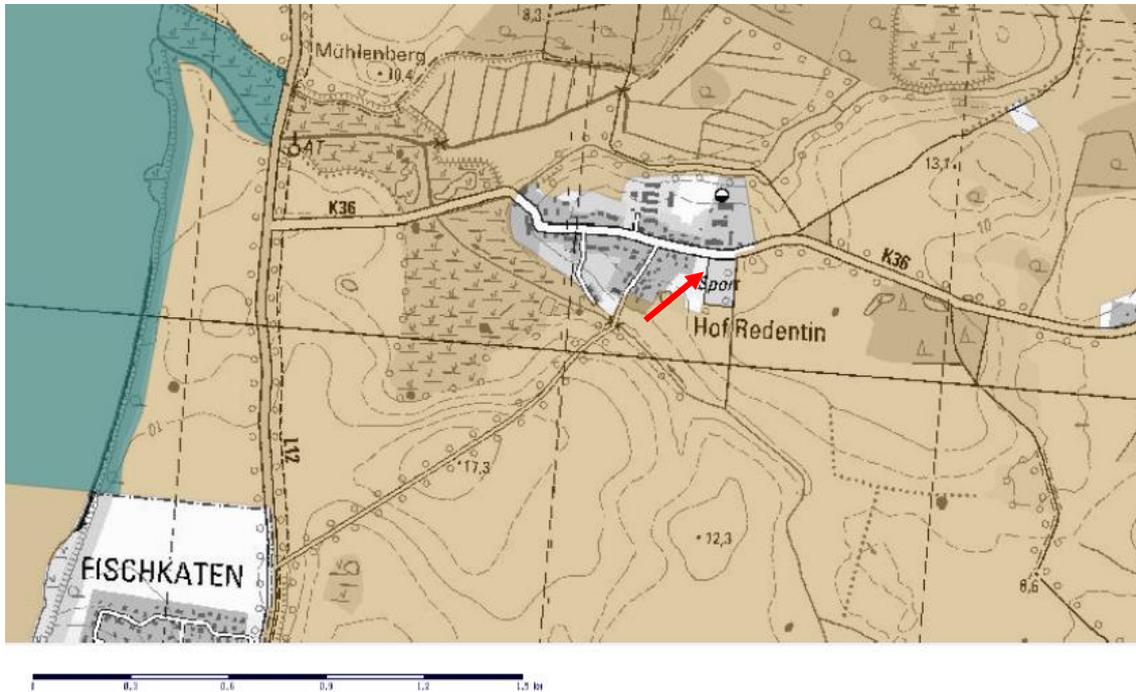


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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

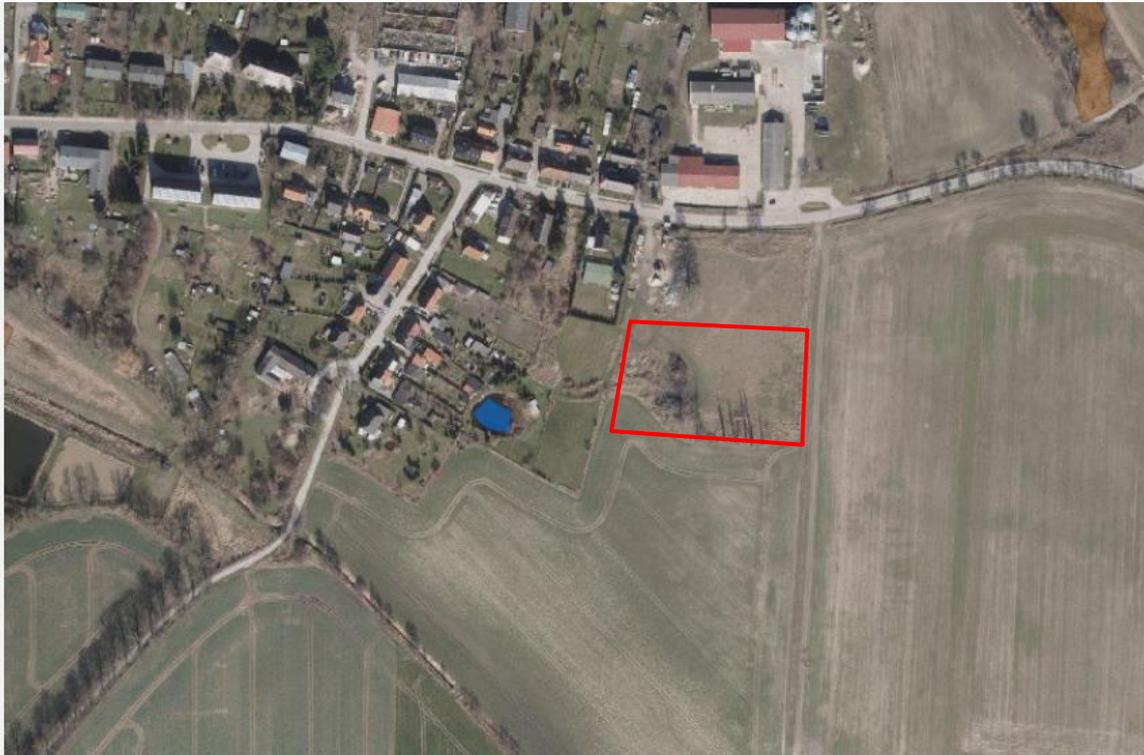


Abbildung 6: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

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.

Von den Planinhalten des B-Plans Nr. 8 insofern ausschließlich betroffen sind die Biotoptypen PER (Artenarmer Zierrasen), OVU (unversiegelter Wirtschaftsweg), 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. 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. 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 |
| <b>Säugetiere:</b> |   |                       |        |    |
| 1308               | <a href="#">Barbastella barbastellus</a>  | Mopsfledermaus        | x      | x  |
| 1313               | <a href="#">Eptesicus nilssonii</a>       | Nordfledermaus        |        | x  |
| 1327               | <a href="#">Eptesicus serotinus</a>       | Breitflügelfledermaus |        | x  |
| 1320               | <a href="#">Myotis brandtii</a>           | Große Bartfledermaus  |        | x  |
| 1318               | <a href="#">Myotis dasycneme</a>          | Teichfledermaus       | x      | x  |
| 1314               | <a href="#">Myotis daubentonii</a>        | Wasserfledermaus      |        | x  |
| 1324               | <a href="#">Myotis myotis</a>             | Großes Mausohr        | x      | x  |
| 1330               | <a href="#">Myotis mystacinus</a>         | Kleine Bartfledermaus |        | x  |
| 1322               | <a href="#">Myotis nattereri</a>          | Fransenfledermaus     |        | x  |
| 1331               | <a href="#">Nyctalus leisleri</a>         | Kleiner Abendsegler   |        | x  |
| 1312               | <a href="#">Nyctalus noctula</a>          | Abendsegler           |        | x  |
| 1317               | <a href="#">Pipistrellus nathusii</a>     | Rauhhaufledermaus     |        | x  |
| 1309               | <a href="#">Pipistrellus pipistrellus</a> | Zwergfledermaus       |        | x  |
|                    | <a href="#">Pipistrellus pygmaeus</a>     | Mückenfledermaus      |        | x  |
| 1326               | <a href="#">Plecotus auritus</a>          | Braunes Langohr       |        | x  |
| 1329               | <a href="#">Plecotus austriacus</a>       | Graues Langohr        |        | x  |
| 1332               | <a href="#">Vespertilio murinus</a>       | Zweifarbflodermaus    |        | x  |
| 1337               | <a href="#">Castor fiber</a>              | Biber                 | x      | x  |
| 1341               | <a href="#">Muscardinus avellanarius</a>  | Haselmaus             |        | x  |
|                    | <a href="#">Phocoena phocoena</a>         | Schweinswal           | x      | x  |
| 1352               | * <a href="#">Canis lupus</a>             | Wolf                  | x      | x  |
| 1355               | <a href="#">Lutra lutra</a>               | Fischotter            | x      | x  |
| 1364               | <a href="#">Halichoerus grypus</a>        | Kegelrobbe            | x      |    |
| 1365               | <a href="#">Phoca vitulina</a>            | 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 Stumpfbältrigen 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 Lebensraumsprüchen 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 Dünetälern 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 Lebensraumsprüchen 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 Lebensraumsprüchen der Art.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumsprüchen 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 16.04.2020



Oliver Hellweg

# 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 <b>196/15</b> | 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

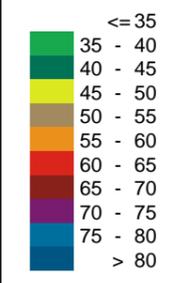
Berechnung:  
DIN ISO 9613-2

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

- Gebäude
- Nebengebäude
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Verkehrsfläche
- Immissionsort
- Fahrlinie Mähdrescher/ Traktor
- Punktquelle
- (1) Trocknung
- (2) Warmluftgebläse



Maßstab 1:1000



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH  
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0

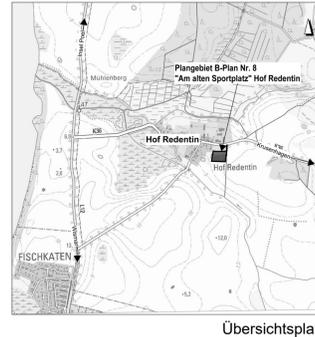
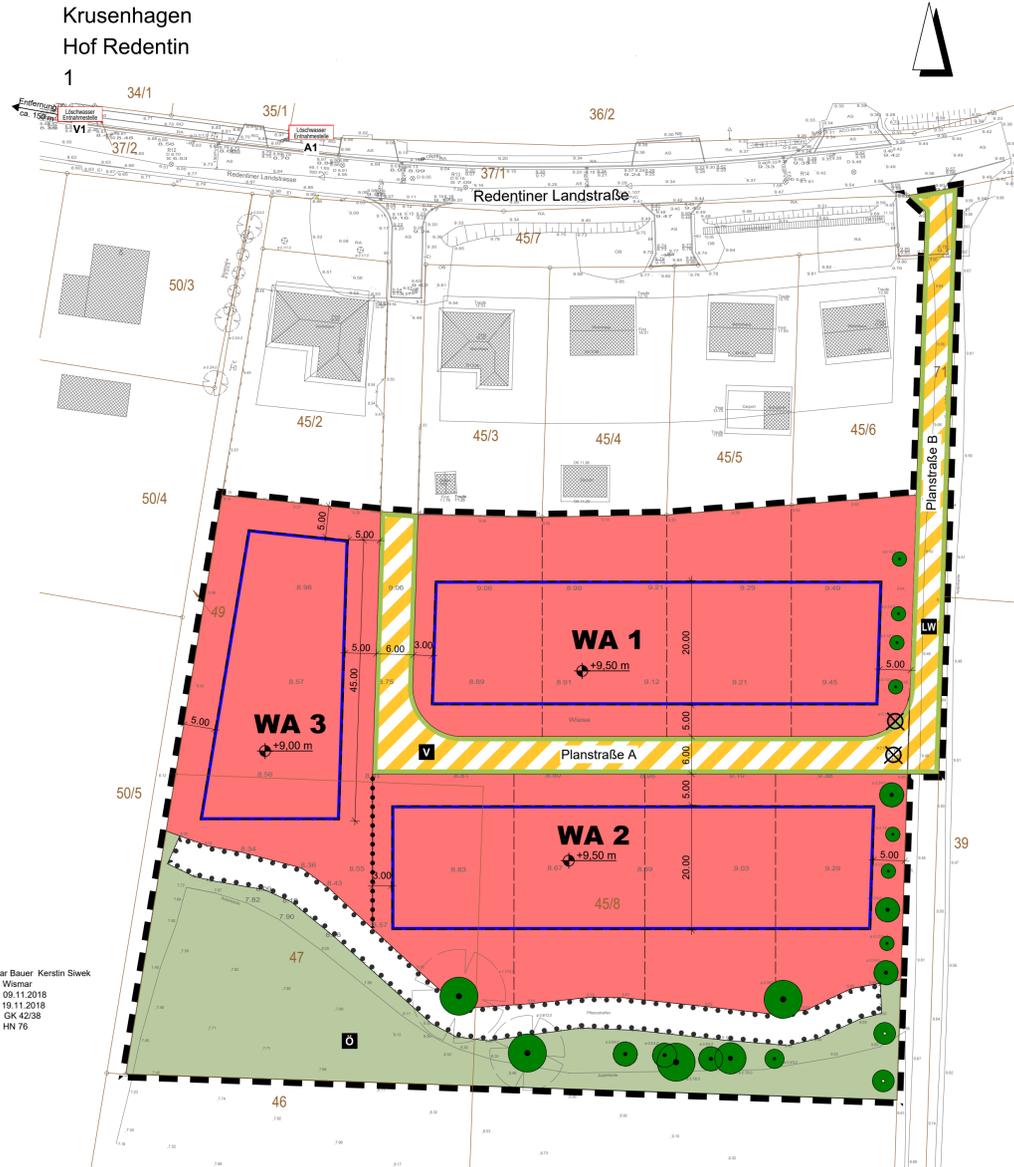
FAX 02597 / 93 99 77-0

# 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  |
| Grundflächenzahl          | untere Bezugshöhe   |
| Bauweise                  | TH Traufhöhe<br>FH Firsthöhe<br>GH Gebäudehöhe<br>Dachneigung<br>Dachform |

| WA 1/WA 2 |  | I   |         |
|-----------|--|---|---------|
| GRZ 0,4   |  |   | +9,50 m |
|           |  | TH max 4,00 m<br>FH max 9,00 m<br>DN 22" bis 48"<br>SD (auch versetzt),<br>KW, WD |         |
| WA 3      |  | II  |         |
| GRZ 0,4   |  |   | +9,00 m |
|           |  | GH max 9,0 m<br>DN bis 22"<br>SD (auch versetzt),<br>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. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Daches zu benennen.  
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 - Meißgold 60° (z.B. Edelstein), emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzulegen und in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Bestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z. B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.  
Die Kompensation ist entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichtes zu realisieren.  
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme hat unter Beachtung der jahreszeitlich / witterungsbedingt nötigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Erntesaat spätestens im Folgejahr des Baubeginns zu erfolgen.
- 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 rechtmäßig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 1.1 Baugbiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO

WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

###### 1.2 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 eine Wohnung beschränkt.

###### 1.3 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)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

###### 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

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 Schnittkante der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmd- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittkante der Dachschelke
- 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.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

###### 3.1 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.

###### 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO

ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors) 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.

##### 4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

###### 1.1 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 Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Bau-, anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich sind unzulässig.

###### 1.2 Baumumsetzung

Zwei Jungbäume müssen ersatzpflichtig im Plangebiet umgesetzt werden. Sofern die Umpflanzung der beiden Jungbäume nicht erfolgreich ist, sind diese durch gleichartige Obstbäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.

###### 1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

###### 1.4 Die Planstraße B ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen.

###### 1.5 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.

##### 2.0 Vorsorglicher Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gütlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.

#### Textliche Hinweise

Landchaftspflichtige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 7.126 m<sup>2</sup> EFÄ.

Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme und Umwandlung von Acker zu Dauergrünland einer Realfläche von 2.100 m<sup>2</sup> (Kompensationswert 7.140 m<sup>2</sup> KFA) des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen).

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme hat unter Beachtung der jahreszeitlich / witterungsbedingt nötigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Erntesaat spätestens im Folgejahr des Baubeginns zu erfolgen.

##### Bodenkennlinie

Verhalten bei Zufallsfindungen:  
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.

##### Allasten / Abfall / Bodenschutz

1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbestimmte Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.

2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Allast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Kammerbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Müllabfuhrdienstes.

4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche 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

- 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. 3756)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 2016; 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 vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin, Gemarkung Hof Redentin, Flur 1, Flurstücke Nr. 47 und Teilstücken der Flurstücke 45/8 und 51 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

| Nr. | Inhalt  | Verantwortlicher         |
|-----|---|--------------------------|
| 1   | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...15.05.2019...  | Der Bürgermeister        |
| 2   | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 3   | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...07.06.2019... beteiligt worden.   | Der Bürgermeister        |
| 4   | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 5   | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorläufern am ...15.05.2019... beglaubigte Vorentscheid hat in der Zeit vom ...17.06.2019... bis zum ...19.07.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.   | Der Bürgermeister        |
| 6   | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 7   | 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.  | Der Bürgermeister        |
| 8   | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 9   | Die Gemeindevertretung hat am ...27.11.2019... den Entwurf über den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  | Der Bürgermeister        |
| 10  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 11  | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...06.12.2019... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.   | Der Bürgermeister        |
| 12  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 13  | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...23.12.2019... bis zum ...27.01.2020... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumst., nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.   | Leiter des Katasteramtes |
| 14  | Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:<br>• dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind<br>• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>• dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können<br>• dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können<br>in der Zeit vom ...05.12.2019... bis zum ...20.12.2019... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="https://www.amt-neuburg.de">https://www.amt-neuburg.de</a> | Der Bürgermeister        |
| 15  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 16  | Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  | Leiter des Katasteramtes |
| 17  | 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.   | Der Bürgermeister        |
| 18  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 19  | Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  | Der Bürgermeister        |
| 20  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 21  | Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit aufgeführt.  | Der Bürgermeister        |
| 22  | Krusenhagen, den  | Der Bürgermeister        |
| 23  | 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 ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="https://www.amt-neuburg.de">https://www.amt-neuburg.de</a>   | Der Bürgermeister        |
| 24  | In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer:<br>• der Vorleistung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und<br>• der Vorleistung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  | Der Bürgermeister        |
| 25  | Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  | Der Bürgermeister        |
| 26  | In Kraft getretene Bebauungspläne mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.   | Der Bürgermeister        |

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

Satzung Stand 23.04.2020

H/B = 640 / 900 (0,58m<sup>2</sup>)