

BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage-Nr: GVMö/058/2021
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich
	Datum: 02.02.2021
	Verfasser: D. Hunger
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Mölschow zum Bebauungsplan Nr. 7 für das "Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges" im Ortsteil Bannemin	
Beratungsfolge:	
	Gemeindevertretung Mölschow Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin in der Fassung von 04-2019 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und die zum geänderten Entwurf von 04-2020 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden aus der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeindevertretung Mölschow in Ihrer Sitzung geprüft.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), beschließt die Gemeindevertretung Mölschow den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachvortrag:

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges. Es wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

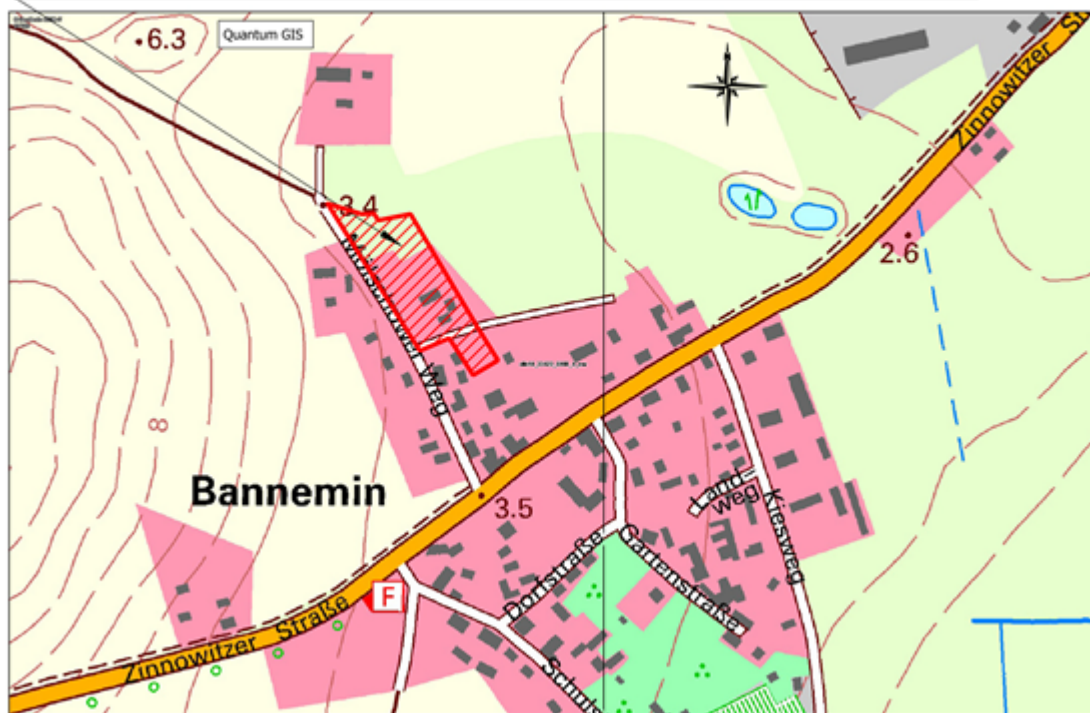
Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 357/1 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Bannemin
Flur	1
Flurstücke	355/2 - 355/4, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m².

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das "Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges" im Ortsteil Bannemin



Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

- Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
- Begründung mit integriertem Umweltbericht

Die Unterlagen werden durch das Planungsbüro UPEG auf der Sitzung vorgelegt und erläutert.

Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern vom 11-2016



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WA	I
	Traufhöhe (TH) über NNH als Höchstmaß		TH über NNH 8,00 m
	Gebäudehöhe (GH) über NNH als Höchstmaß		GH über NNH 14,00 m
Grundflächenzahl als Obergrenze	Bauweise	GRZ 0,3	o

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Ländleib	Vorpommern- Greifswald
Gemeinde	Mölschow
Ortsteil	Bannemin
Gemarkung	Bannemin
Flur	I
Flurstücke	355/2, 355/3, 355/4, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- als Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

(3) (3.1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

(3.2) Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschuss für Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus störsicheren Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

(1) Grundstücke 1 bis 5: Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten. Grundstück 6: Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.

(2) Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Einschränkung: Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

3. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.

4. **Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

(1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Die Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. **Nächtliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

7. **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Fläche nördlich der Wandanlage des Mölschower Weges ist mit artenreichem Bäumen zu bepflanzen.

8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenplaster) auszuführen.

9. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von gleicher Art der Versiegelung freizulassen. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2) Auf den privaten Grundstücken 2 bis 6 sind je Grundstück zwei Bäume der Pflanzliste mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3a, verpflanz, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichzeitig zu ersetzen.

(3) Die durchwurzeltbare Bodenschicht der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten. Die Bodenschicht hat eine offene bzw. unversiegelte, mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigte Fläche, aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Grühebestimmungen für Baumzuchtarten“ herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

(4) Die mit Anpflanzbedarf festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

10. **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die mit Anpflanzbedarf festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

11. **Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf der mit leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

12. **Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt wurden. Für die im Baugebiet WA entstehenden Geräuschimmissionen wurden nach DIN 4109:12018-01 resultierende Außenlärmpegel L_{eq,1h} zwischen 58 bis 60 dB(A) bestimmt.

Daher werden folgende bauliche Lärmerschützmaßnahmen vorgesehen:

Innenhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Baugebiet WA (Grundstücke 1 bis 6) die Außenfassaden der schutzbedürftigen Außenwandflächen so zu dimensionieren, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109:12018-01 erfüllt werden. Außerdem ist im Plangebiet entstehenden Außenlärmpegel L_{eq,1h} von bis zu 60 dB(A) ist bei Außenbauteilflächen der Raumart „Außenwandfläche in Wohnungen überdachten Räume in Beherbergungsbetrieben“ Unterlichtfläche, Barriere- und Ähnliches ein gesamtes bewehrtes Bauschalldämmmaß R_{eq,w} von 30 ab als Mindestanforderung einzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1, 1 BauO-M-V)**

1.1 **Fassaden**

(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verbläutmauerwerk
- durchsichtige Materialien und
- Naturholzverkleidungen für untergeordnete Flächen.

(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 **Dachformen und Dachneigungen**

(1) Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 49°.

(2) Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 **Dacheindeckungen**

(1) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Hartholzdeckung
- Glasstrukturen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2) Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handeltübliche Materialien zulässig.

1.4 **Hinweisschilder**

(1) Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2) Die Hinweisschilder dürfen nur nach außen der Fassade des Gebäudes im Erdgeschoss angebracht oder als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden. Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2. **Einfriedigungen (§ 84 (1) 5, 1 BauO-M-V)**

Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzläden, Metallgitterläden, lebende Hecken sowie bepflanzte Fassadelemente bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. **Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 84 (1) 5, 1 BauO-M-V)**

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Erhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 (1) 6 BauO-M-V)**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) 1 BauO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 50000 € geahndet werden.

III. **Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BImSchG**

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BImSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BImSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt- Wanderungszeiten von Amphibien, das betrifft den Zeitraum September/Oktober sowie März/ April, Amphibien-schutzzone um Baugebieten aufzustellen.

(3) Als CEF-Maßnahme ist ein sich auf den Flurstück 43/6, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trückengartenes Feld zu säubern und als Habitat für Amphibien zu entwickeln. Die Aufwendungen für die CEF-Maßnahme sind zu 60 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 und zu 40 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Mölschow zu erbringen.

(4) Die CEF-Maßnahme ist von Beginn der Erschließung umzusetzen und die Abnahme durch den baubegleitenden Fachgutachter nachzuweisen.

IV. **Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB**

(1) Die Kosten für die Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes anerkannt werden, sind durch die jeweiligen Grundstückeigentümer zu tragen.

(2) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. **Gestalterische Empfehlungen zur Grundstückseingrünung**

Zur östlichen Abgrenzung der Baugrundstücke werden zur Eingrünung und als Windschutz freistehende mehrreihige Hecken empfohlen, die sich auf überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.

2. **Belange des Denkmalschutzes**

(1) Bodenkundliche Maßnahmen

(1) Bodenkundliche Maßnahmen

(2) Bodenkundliche Maßnahmen

(3) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(4) Das jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten bis 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenreste (Eimerscherben, Steinsetzungen, Mauer-, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Stelereste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 i. V. m. zuletzt geändert am 01.07.2015 (GVBl. M-V S. 366, 379, 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. **Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a und 135 c BauGB**

(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2) Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Abfindung von 3.480 KfA (Kompensationsflächenequivalenten) aus dem Ökotoxa NFA-VF001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lübbitz-Uthow“ vorzunehmen.

(3) Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

4. **Artenschutz**

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffemissionen für die angrenzenden Grünflächen durch den Baustellenbetrieb sowie die Vermeidung von Störungen auf die Fauna des Plangebietes.

5. **Hinweise zur Abwasserbeseitigung**

(1) Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird durch den Zweckverband Wasser- und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt. Die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke darf im Zeitraum der befristeten Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage oder private Abwasseranlagen erfolgen.

(2) Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.

(3) Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.

6. **Hinweise zur Regenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und Begrünungen privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstückflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mülden zu versickern.

7. **Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Mövenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I 1328), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mölschow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.02.2017 erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V beteiligt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.05.2019 erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 14.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ersicht. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, ersicht. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Mölschow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat er der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 19.06.2019 bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegung- und Beteiligungsstellen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedom.nord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Mölschow eingestellt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die vom geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 von 04.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ersicht. Umweltbericht, betroffene Behörden und Grundstückseigentümer wurden im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 27.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Der zustimmfähige Bestand am wird als richtig dargestellt beschlagnahmt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung Mölschow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Mölschow als Satzung beschlossen. Die Begründung ersicht. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow vom gebilligt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ersicht. Umweltbericht wird hiermit veröffentlicht.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung ersicht. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am bekanntgemacht worden, in der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhöhenigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V, vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden. Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedom.nord.de> die Bekanntmachung der Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachung, Gemeinde Mölschow sowie die Satzungsfassung unter dem Link Urrecht, Gemeinde Mölschow eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Plan Z

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ (1) 1	BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Boutlinien, Baugrenzen	o offene Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
	o nur Einzelebener zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrflächen	o Straßenverkehrsfläche (Wandanlage)	§ 9 (1) 11	BauGB
	o öffentlich		
	o Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsbereicher Bereich	o öffentlich	
	o Versorgungslinien unterirdisch, näher bezeichnet	§ 9 (1) 13	BauGB
	o Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
	o Grünflächen		
	o p privat		
	o Sbg Straßenbegleitgrün		

Sonstige Planzeichen

--- --	Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksbeschränkung	o Flurstücksbeschränkung
	Höhenangaben über NNH	o Vermessung in Meter
	Grundstücksbezeichnung mit Flächenangaben	o angelegte Parzellierung
	vorhandene Zäune	o vorhandene Böschung
	vorhandene Höpfe und Nebengebäude näher bezeichnet	o vorhandene Schächte
	Carport	o o Läschwasserbrunnen
	Flurstücksbezeichnung	o Flurstücksbeschränkung
	Höhenangaben über NNH	o vorhandene Zäune
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	o vorhandene Schächte
	Straßenverlauf Mölschower Weg	
	Biotope	

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7

	Flurstücksbeschränkung	o Flurstücksbeschränkung
	Höhenangaben über NNH	o vorhandene Zäune
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	o vorhandene Schächte

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung Mölschow hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Mölschow als Satzung beschlossen. Die Begründung ersicht. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow vom gebilligt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ersicht. Umweltbericht wird hiermit veröffentlicht.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung ersicht. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am bekanntgemacht worden, in der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhöhenigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V, vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden. Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedom.nord.de> die Bekanntmachung der Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachung, Gemeinde Mölschow sowie die Satzungsfassung unter dem Link Urrecht, Gemeinde Mölschow eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Satzungsfassung	12-2020	Högh	Lange	Moßstab: 1 :
-----------------	---------	------	-------	-----------------

**GEMEINDE MÖLSCHOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“
im Ortsteil Bannemin**



SATZUNGSFASSUNG VON 12-2020

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 7
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	7 - 11
1.4 Rechtsgrundlagen	12
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	12 - 14
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 36
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 28
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	15 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17 - 18
2.1.2.1 Grundflächenzahl	17 - 18
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	18
2.1.3 Bauweise	18 - 19
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19 - 20
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	20
2.1.6 Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen	20 - 21
2.1.7 Nebenanlagen	21
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
2.1.9 Verkehrsflächen	22 - 23
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	23
2.1.11 Grünflächen	23 - 24
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24 - 26
2.1.13 Leitungsrecht	26
2.1.14 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	26 - 28

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	29 - 32
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	29 - 31
2.2.1.1 Fassaden	29
2.2.1.2 Dachgestaltung	29 - 30
2.2.1.3 Hinweisschilder	31
2.2.2 Einfriedungen	31
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	32
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	32
2.3 Hinweise	33 - 36
2.3.1 Denkmalschutz	33 - 34
2.3.2 Immissionsschutz	34 - 36
3.0 FLÄCHENBILANZ	36
4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	37 - 43
4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37 - 39
4.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	40 - 43
5.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG	44 - 48
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	49 - 59

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 39

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein Vorhabenträger hat im August 2016 an die Gemeinde Mölschow den Antrag gestellt, die im Plangebiet befindlichen privaten Grundstücke als Wohngebiet zu entwickeln.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow i.d.F. der 1. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Daher befindet sich der Antragsinhalt des Vorhabenträgers grundsätzlich in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Standort in nördlicher Ortsrandlage des Ortes Bannemin, der im Süden und Westen von kleinteiliger Wohnbebauung begrenzt wird. Im Norden schließt sich eine Außenbereichshoflage an.

Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über den Mölschower Weg gesichert werden.

Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes stellt eine sinnvolle Abrundung und eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes dar.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen. Um eine künftige Bebauung zu ermöglichen, ist deshalb zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow entwickelt werden kann und es sich um ein kleinteiliges Gebiet handelt, welches sich am aktuellen Bedarf der Gemeinde orientiert, hat die Gemeindevertretung Mölschow zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 01.02.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin zugestimmt.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sowie die daraus resultierenden Folgekosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies schließt auch die Schaffung einer befestigten Wendeanlage im nördlichen Bereich des Flurstücke 357/1 und die Befestigung des östlichen Querweges des Mölschower Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Flurstücke 361/5, 362/6 und 358/2 teilweise) ein.

Eine entsprechende Kostenübernahmeregelung wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet unverzüglich erschlossen und die Grundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung veräußert werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Mit Ausnahme der auf den Flurstücken 357/3 und 359 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Bannemin
Flur	1
Flurstücke	355/2 - 355/4, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m².

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 355/2 - 355/4, 357/3, 358/1, 359, 360/1, 361/6 und 362/7 sind Privateigentum.

Die gemeindlichen Flurstücke 358/2 teilweise, 361/5 und 362/6 wurden einbezogen, um die Erschließung für Grundstück 6 über den östlichen Stichweg darzustellen.

Bestandssituation

Das Plangebiet erstreckt sich östlich des Mölschower Weges.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Hoflage mit Wohnbebauungen, Nebenanlagen und Stallungen. Südlich davon, begrenzt von einem unversiegelten Stichweg, befindet sich ein Grundstück, welches sich seit mehreren Jahren in Auflassung befindet und nunmehr ruderal Vegetationen aufweist. Hier haben sich dichte Bestände des Landreitgrases entwickeln können, die eine Entwicklung von ruderalen Krautfluren nur bedingt zulassen. Teilweise eingestreut sind einzelne Gehölzinitiale.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke weisen Dauergrünlandflächen auf. Teilweise sind die Flächen eingezäunt. Der in den Grünlandflächen vorkommende Kräuteranteil bzw. Anteil an Hochstauden variiert je nach der Nutzungsintensität.

In den östlichen Bereich der Grünlandflächen reichen zum Teil Binsen- und Riedgrasgewächse hinein. Diese kommen in größeren Beständen in den Niederungsbereichen östlich des Plangebietes vor.

Mit Ausnahme von Nadelgehölzen im Bereich der Hoflage kommt im Plangebiet kein Gehölzbestand vor. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V wurden nicht erfasst.



Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein aufgelassenes Grundstück, auf dem sich ruderale Grasvegetationen aus Landreitgras massiv entwickelt haben. Im Hintergrund sind die sich entlang des Mölschower Weges befindenden Scheunen und Garagen zu erkennen.



Blick vom Stichweg in nördlicher Richtung auf die Hoflage mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Stallungen.



Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Dauergrünlandflächen gekennzeichnet. Teilweise sind die Flächen eingezäunt.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Mölschow zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

Die Gemeinde Mölschow befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.

„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“ (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)

- Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“ (RREP VP Pkt. 3.1.4(1))
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
 - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

In den Landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.03.2017 (Planungsanzeige), vom 15.06.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und vom 15.07.2019 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde festgestellt:

„Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der Sicherung der Entwicklungsfläche durch die vorbereitende Bauleitplanung sind die Ziele des Bebauungsplans grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt der Planungsraum in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit Stellungnahme vom 28.06.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen gefordert.

Die behördlichen Vorgaben wurden in die Planung eingestellt.

Naturschutzrechtliche Belange

- Landschaftsschutzgebiet
Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVObI. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Mölschow zum Naturpark.
Das Gemeindegebiet Mölschow liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Plangebiet gehört zu den Flächen, die bereits aus den Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsschutzgebietes ausgegliedert wurden.
- Europäische Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.
Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
Der Umweltbericht bildet TEIL 2 der Begründung.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind Grünlandflächen und ruderale Kriechrasenbestände, die von geringer bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
(Zusammenfassung E-/A in Punkt 4.1 der Begründung)

- Artenschutz
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt. Das Plangebiet stellt sich als terrestrisches Teilhabitat für Moorfrosch und Kammmolch dar. Es gelangen Sichtbeobachtungen des Moorfrosches. Das Vorkommen von Kammmolchen ist aufgrund der Habitatausstattung wahrscheinlich. Das Plangebiet weist keine Lebensraumstrukturen auf, die von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden können. Im Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt. Als CEF-Maßnahme ist die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien durch Renaturierung eines trockengefallenen und vermüllten Solls **auf dem Flurstück 431/6**, Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. (Zusammenfassung saP in Punkt 4.2 der Begründung)
- Gesetzlicher Biotopschutz
Im Geltungsbereich des Plangebietes wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nordöstlich des Plangebietes weist das Kataster des Landes ein gesetzlich geschütztes Biotop (Röhrichtbestände und Riede) aus. Es handelt sich hierbei um Landröhrichte mit Weidenbeständen auf einem vernässten Grünlandbereich. Eine Beeinträchtigung des Biotops infolge der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten.

Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 2,5 m und 3,8 m über NHN. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Das StALU Vorpommern hat im Zuge der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die überwiegend aus Dauergrünland und einer Hoflage bestehende Plangebietsfläche unterliegt ausschließlich der privaten Nutzung. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Pachtflächen.

Belange der Tourismusräume

Die Gemeinde Mölschow hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung mit der Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsraum für die Tourismusschwerpunkträume auseinandergesetzt.

Bedingt durch die räumliche Lage ist entgegen der Entwicklung in den Seebädern kein Baudruck im Hinblick auf die Schaffung großer Beherbergungseinrichtungen zu verzeichnen.

Der Fokus liegt auf Kleinbeherbergung, wie z. B. einer vorgesehenen Reiterpension und Angeboten der touristischen Infrastruktur wie z. B. im Hafen Zecherin und am Standort des ehemaligen Landwirtschaftlichen Erlebnisbereiches Mölschow (derzeit Dinopark).

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Mölschow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt, so dass der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow i.d.F. der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 7 (hellblaue Umrandung mit Flächenschraffur)

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Präambel die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde nach § 10 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde im Vorfeld geprüft und ausgeschlossen, da nach dem Gesetzeswortlaut die Anwendung nur für Wohnbebauung möglich ist. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet neben Wohnnutzung noch andere Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, **war** die Anwendung des § 13b BauGB nicht möglich.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 7 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Wohnbaufläche bestimmten Gebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- **Schalltechnische Untersuchung**

Planungsstand

- Die Gemeindevertretung Mölschow hat am **01.02.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst und diesen im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am **22.02.2017** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **23.02.2017** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation wurde ein **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 mit Stand von 04-2017**, bestehend aus Plan, Kurzbeschreibung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.

- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB **wurde** im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung des Vorhabens im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung **wurden** dargelegt.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf mit Stand von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf von **04-2019** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen **wurden im Zeitraum vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Stellungnahme vom 12.08.2019 eine gutachterliche Beurteilung des Gewebelärms durch die nordöstlich des Plangebietes vorhandene Rinderhaltung auf das Plangebiet gefordert. Dem wurde gefolgt und eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung **wurden** in einem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 von 04-2020 dargestellt. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung **wurden** die von den Änderungen betroffenen Behörden und Grundstückseigentümer nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Planentwurf von 04-2019 **und zum geänderten Entwurf von 04-2020** statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B), Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und*
4. *Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.*

(3)

(3.1)

Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- *Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetrieben und*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

(3.2)

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Dies steht im Einklang mit den gesamtgemeindlichen Zielen entsprechend Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Die Planung dient der Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin.

Die Planungsziele werden auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes durch zeichnerische Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Es erfolgt die Untergliederung in private Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen und private Grünflächen als Straßenbegleitgrün.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über den Mölschower Weg sichergestellt.

Die privaten Grundstücksflächen wurden in 6 Grundstücke aufgeteilt.

Das Grundstück 1 weist bereits Altbestand, bestehend aus Wohngebäude und Nebengebäuden, auf.

Im Plangebiet ist bedarfsgerechter individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrantypischer Bebauung vorgesehen. Es erfolgt daher die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Verstärkt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestfläche der Grundstücke von 700 m² und zur maximal zulässigen Anzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes liegt damit bei 6 Wohneinheiten.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sollen ergänzend zugelassen werden. Hierzu gehören u. a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe. Dabei handelt es sich um die der Wohnnutzung untergeordnete Anlagen, die nur auf den Bedarf und die Größe des Plangebietes ausgerichtet werden können und der Infrastruktur des Plangebietes dienen.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sollen zugelassen werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, zulässig sind.

Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen erfolgen auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen sind im Gemeindegebiet an anderer Stelle in ausreichendem Umfang eingeordnet.

Aufgrund der geringen Kapazität des Plangebietes soll auf die Anlage einer separaten Kinderspiel- und Freizeitfläche im Plangebiet verzichtet werden. Unweit des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Bannemin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Feuerwehr eine Kinderspiel- und Freizeitfläche, die für die öffentliche Nutzung vorgehalten wird.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie gemäß § 1 a (2) BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes fest schreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke von 700 m² angewendet werden soll.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,3 werden somit zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,3 z. B. bei dem kleinsten Grundstück 6 mit einer Grundstücksfläche von 708 m² eine zulässige Überbauung von maximal 212,4 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 106,2 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in NHN wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

<i>Geschossigkeit als Höchstmaß</i>	1 ein Vollgeschoss
<i>Traufhöhe (TH) über NHN als Höchstmaß</i>	8,00 m
<i>Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß</i>	14,00 m

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die Trauf- und Gebäudehöhen wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstruktur getroffen.

Für das Plangebiet werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B), II. 1.2 Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 49° zugelassen.

Im Kontext mit den Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen wird dies als ausreichendes Regelungsmaß erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der Traufhöhe i. V. m. der Dachgestaltung soll gewährleisten, dass das zweite Geschoss als Nichtvollgeschoss im Dachraum zu errichten ist.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Im Plangebiet ist individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrandtypischer Bebauung vorgesehen. Es erfolgt daher die Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden.

Unterstützt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) Punkt 1.2 getroffen:

(1)

Grundstücke 1 bis 5:

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

Grundstück 6:

Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkung:

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden sowie eine Gestaltung der Vorgärten mit Grünanlagen anzuregen.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.

Die Festsetzung zur Mindestgröße für die Einzelgrundstücke gemäß Text (Teil B) Punkt 1.3. orientiert sich an den Durchschnittsgrößen der Grundstücke im Umfeld des Plangebietes und an den von Ansiedlungswilligen nachgefragten Grundstücksgrößen.

Unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Bildung von maximal 6 Grundstücken für Einzelhäuser ermöglicht.

Das Grundstück 1 ist bereits bebaut. Hier orientiert sich die Grundstücksgröße an der Bestandssituation.

Die Festsetzungen werden durch die Obergrenzen für die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt und ermöglichen so, die maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten für das Wohngebiet zu prognostizieren.

2.1.6 Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Die Gemeinde Mölschow verfügt über keine Stellplatzsatzung.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist daher zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen objektkonkret auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.

Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen, Carports und Garagen ist entsprechend den Vorschriften der LBauO M-V zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Anordnung von nichtüberdachten Stellplätzen, Carports, Garagen mit Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Der Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) Punkt I. 4. erfolgt zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen für ein kleinteiliges individuelles Wohngebiet.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird im Text (Teil B) Punkt I.5. wie folgt geregelt:

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen und Wäschetrockenplätze. Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Die Festsetzung von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude wurde im Text (Teil B) Punkt 1.6. unter Berücksichtigung der Festsetzung von Einzelhausbebauung (siehe Punkt 2.1.3 der Begründung) und der Mindestgröße der Grundstücke (siehe Punkt 2.1.5 der Begründung) getroffen. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohn- und Erholungsqualität gesichert wird. Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Bildung von maximal 6 Grundstücken für Einzelhäuser.

Insgesamt wird somit die Umsetzung von maximal 6 Wohneinheiten, davon 1 Wohneinheit im Bestand, zugelassen.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

öffentliche Verkehrsfläche

(geplante Wendeanlage am Mölschower Weg)

Die direkte Erschließung der Grundstücke ist über den Mölschower Weg gegeben.

Zur Veranschaulichung der Erschließungssituation ist der Mölschower Weg im Bereich des Plangebietes nachrichtlich als grau unterlegte Fläche hervorgehoben.

Der Mölschower Weg ist mit Verbundpflaster befestigt und weist eine Gesamtbreite von rd. 4,50 m (Fahrbahn mit überfahrbarem Gehweg) auf. Er ist daher für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgebaut.

Die Befestigung des Mölschower Weges endet auf Höhe des geplanten Grundstückes 5. Eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr ist derzeit nicht vorhanden.

Daher stellt der Vorhabenträger eine Teilfläche des Flurstückes **357/2** zur Errichtung einer Wendeanlage mit den vorgeschriebenen Parametern (Durchmesser 22 m) zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat die Wendeanlage herzustellen und übergibt diese kostenfrei in die Baulast der Gemeinde Mölschow.

öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt

(nördlicher Querweg des Mölschower Weges)

Der nördliche Querweg des Mölschower Weges dient der Erschließung des Grundstückes 6. Der Querweg ist derzeit noch unbefestigt. Er ist daher im Rahmen der Erschließung durch den Vorhabenträger bis zur östlichen Plangebietsgrenze zu befestigen.

Der Querweg wird nur durch einen kleinen begrenzten Personenkreis befahren und soll daher mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einer **Straßenbegrenzungslinie** (Planzeichen 6.2 der PlanZV) von den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt.

Näheres zur Anlage der Verkehrsflächen regelt der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger.

Das Straßenverkehrsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 (Planungsanzeige) und vom 28.06.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) auf die im Rahmen der Planung und Bauausführung beachtlichen verkehrlichen Belange verwiesen. (siehe Begründung Punkt 6)

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Plänen liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, mit Ausnahme der Grundstücke 1 und 5, außerhalb der Baugrundstücke im öffentlichen Verkehrsraum des Mölschower Weges.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Ausführliche Darlegungen zur medienseitigen Erschließung sind Punkt 5 der Begründung zu entnehmen.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Fläche nördlich der Wendeanlage des Mölschower Weges ist mit artenreichem Zierrasen zu begrünen.

Begründung:

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche des Flurstücks 357/2 nordwestlich der geplanten Wendeanlage einbezogen.

Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche, die als Straßenbegleitgrün mit artenreichem Zierrasen entwickelt und gesichert werden soll. Das Straßenbegleitgrün wird als private Grünfläche gewidmet.

2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von Biotopen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Auf den privaten Grundstücken 2 bis 6 sind je Grundstück zwei Bäume der Pflanzliste mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Acer monspessulanum</i>	Dreilappiger Ahorn
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz- Ahorn i.S.
<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Sand- Birke
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Begründung:

Zur Begrünung der Wohngrundstücke 2 bis 6 sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die festgesetzten Pflanzqualitäten und die Verwendung vorwiegend heimischer Baumarten eingehalten werden. Der dauerhafte Erhalt der Baumpflanzungen ist zu sichern. Da das Grundstück 1 bereits Wohngebäude und Nebenanlagen aufweist und damit zusätzliche Eingriffe nicht zu erwarten sind, sind keine Ausgleichspflanzungen erforderlich.

(3)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Baumscheibe hat eine offene bzw. unversiegelte, mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigte Fläche, aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist.

Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

**Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

**2.1.13 Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Zu Beginn der Planaufstellung erfolgte eine Beteiligung der Versorgungsträger. Der Leitungsbestand im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Leitungsbestände befinden sich überwiegend auf dem öffentlichen Wegegrundstück des Mölschower Weges.

Im Bereich des Grundstückes 1 sind bereits diverse Hausanschlussleitungen vorhanden, da es sich um eine bestehende Hoflage handelt.

Im Text (Teil B) Punkt I. 11. erfolgt im Bereich der privaten Grundstücksfläche eine Sicherung der Leitungsbestände durch Festsetzung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

**2.1.14 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 04-2019 hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Stellungnahme vom 12.08.2019 eine Bewertung der Erheblichkeit der Lärmimmissionen von der nordöstlich des Plangebietes liegenden Rinderhaltung auf das Plangebiet gefordert.

Dem wurde gefolgt und durch die Umweltplan GmbH Stralsund eine **Schalltechnische Untersuchung** in der Fassung von 03-2020 durchgeführt.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Gewerbelärmimmissionen

Die Gewerbelärmimmissionen wurden für den Betriebszustand der höchsten Geräuschemissionen berechnet. Die perspektivischen Entwicklungen der Betriebe Ökologischer Grünlandbetrieb Frank Knechtel und Agrarproduktion Bandelin GmbH, Betriebsteil Bannemin wurden darin ebenso berücksichtigt wie die Nutzung des Güllelagerbeckens (Lagune für flüssige Stoffe) durch die IEW Biogaspark Wolgast GmbH.

Für den Betriebszustand der höchsten Lärmemissionen wurden Beurteilungspegel ermittelt, die im Tagzeitraum den Orientierungswert von 55 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum entstehen im Bereich der schützenswerten Nutzungen Beurteilungspegel bis 41 dB(A). Der Orientierungswert Nacht von 40 dB(A) wird damit um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nach Auffassung des Schallgutachters kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) durch die Immissionsschutzbehörde toleriert werden. Der mögliche Abwägungsspielraum bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung von Gewerbelärmimmissionen wird damit in voller Höhe ausgeschöpft.

Werden im Nachtzeitraum die Emissionen beim Ausbringen der Gärprodukte berücksichtigt, entstehen Beurteilungspegel Nacht von bis zu 45 dB(A). Das Ausbringen der Gärprodukte innerhalb der Nachtzeit stellt einen Sonderbetriebszustand dar, der in seltenen Fällen witterungsabhängig erforderlich sein kann. Aus Sicht des Schallgutachters sollte zur Beurteilung dieser Emissionssituation der nach TA-Lärm für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert Nacht von 55 dB(A) herangezogen werden.

Die Gemeinde folgt den Auffassungen des Schallgutachters.

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärmimmissionen wurden auf Grundlage der verfügbaren Daten (Verkehrsmengenkarte M-V 2015) und eigenen Schätzungen bestimmt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes entstehen aufgrund des geringen Abstandes zum Mölschower Weg an der westlichen Grenze des Plangebietes. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebietes im Bereich der dargestellten Baugrenzen eingehalten. Im Planfall erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen gegenüber dem Nullfall überwiegend um < 1 dB(A) am Tag und in der Nacht.

Spitzenschalldruckpegel bei einzelnen kurzzeitigen Schallereignissen

Die beim Betrieb der landwirtschaftlichen Betriebe bei einzelnen kurzzeitigen Schallereignissen entstehenden Spitzenschalldruckpegel liegen innerhalb des Plangebietes unterhalb der Immissionsrichtwerte für Spitzenschallereignisse gemäß TA-Lärm.

Summenpegel aus Gewerbe- und Verkehrslärm

Aus den Beurteilungspegeln der Lärmarten Gewerbe- und Verkehrslärm wurden Summenpegel bis 55 dB(A) am Tag und bis 45 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden unterschritten.

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01

Für die festgesetzten Immissionsorte wurden nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zwischen 58 bis 60 dB(A) bestimmt.

Daher werden im Text (Teil B) unter Punkt 2.1.14 folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Baugebiet WA (Grundstücke 1 bis 6) die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so zu dimensionieren, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Aufgrund der im Plangebiet entstehenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ von bis zu 60 dB(A) ist bei Aufenthaltsräumen der Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches“ ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 30 dB als Mindestanforderung einzuhalten.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 von 03-2020 dargestellt. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Grundstückseigentümer nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Mit Stellungnahme vom 31.07.2020 hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V die Schalltechnische Untersuchung bestätigt.

Auch von den anderen betroffenen Behörden, die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert wurden, wurden keine Einwände zu den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung vorgebracht.

Hinweis des Gesundheitsamtes (Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 07.07.2020):

Zu der im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommenen Bewertung für das Schutzgut Mensch/Immissionsschutz wurden keine Einwände vorgebracht.

Hinsichtlich den Ausführungen zu den Immissionsbelangen (Schalltechnische Untersuchung und Betrachtung relevanter Gerüche) wurden keine Bedenken bzw. Einwände vorgebracht.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges. Es wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Im Plangebiet selbst liegt eine Hoflage mit einem eingeschossigen Wohngebäude und Nebengelassen.

Bei der Festsetzung der folgenden Gestaltungsvorschriften wurde die Bestandsituation berücksichtigt und Regelungen getroffen, die eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild und eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes gewährleisten.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

Im Text (Teil B) Punkt II. 1.1 werden folgende Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen:

1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- durchsichtige Materialien und
- Naturholzverkleidungen für untergeordnete Flächen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die dem ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Da es sich bei Carports und Nebengebäude um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, dürfen entsprechend der Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zur Anwendung kommen.

2.2.1.2 Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung sind die folgenden Vorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkte 1.2 und 1.3 zu beachten:

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)

Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, und Walmdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 49°.

(2)

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 Dacheindeckungen

(1)

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Hartbedachung
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

Mit den Regelungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen i. V. m. den Obergrenzen für Geschossigkeit sowie Trauf- und Gebäudehöhe möchte die Gemeinde die harmonische Einfügung und Ergänzung der kleinteiligen Wohnbebauung in das gewachsene Ortsgefüge sichern.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab. Weichbedachung mit Rohr ist nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen auf die Wohnbebauung beschränkt. Für untergeordnete bauliche Anlagen soll eine freie Gestaltung ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen für die erforderliche Umsetzung energieeffizienter Bebauung. So sollen u. a. Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie den Einsatz von Photovoltaikanlagen eröffnet werden.

2.2.1.3 Hinweisschilder

(1)

Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2)

Die Hinweisschilder dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder*
- als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden.
Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.*

In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V zulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Räume für Freiberufler und Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO zugelassen werden, sollen im Text (Teil B) Punkt II. 1.4 Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erfolgen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um eine Beeinträchtigung der Fassadenansichten auszuschließen.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus.

2.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Im Text (Teil B) Punkt II. 2. werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen:

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, lebende Hecken sowie bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite begrenzt. Die Regelungen werden als ausreichend erachtet, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Zusätzlich wird im Text (Teil B) Punkt Hinweise 1. folgende gestalterische Empfehlung für Einfriedungen zur freien Landschaft gegeben:

Zur östlichen Abgrenzung der Baugrundstücke werden zur Eingrünung und als Windschutz freiwachsende mehrreihige Hecken empfohlen, die sich aus überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung gemäß Text (Teil B) Punkt II. 3. wurde getroffen, damit von den öffentlich einsehbaren Grundstücksflächen keine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes ausgeht.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung Text (Teil B) Punkt II. 4. stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Hinweise

2.3.1 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungsmaßnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 (Planungsanzeige) und vom 28.06.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) folgende Hinweise gegeben:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes werden in den Text (Teil B) Punkt Hinweise 2. folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalpflege

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

*Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., **zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392)**, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmälern sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt. Zusätzlich wurde im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.3.2 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Allgemeinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	45 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	55 dB(A)	bzw. 59 dB(A)

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und die für das Plangebiet abgeleiteten Maßnahmen sind unter Punkt 2.1.14 dargestellt.

Geruchsimmissionen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat in der Stellungnahme vom 22.06.2017 folgenden Hinweis gegeben:

„Nordöstlich des geplanten Gebietes in einen Abstand von ca. 600 m befindet sich ein nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftiges Güllelager der Agrargesellschaft Mölschow mbH. Es handelt sich dabei um eine Altanlage, für die eine Geruchsimmissionsprognose nicht vorliegt. Die aktuelle Nutzung des Güllelagers ist dem StALU VP nicht bekannt. Geruchsimmissionen im Plangebiet sind damit nicht auszuschließen.“

Die Gemeinde ist dem Hinweis nachgegangen.

Auf Nachfrage bei der Agrargesellschaft Mölschow mbH wurde mitgeteilt, dass das Güllelager von der Agrarproduktion Bandelin GmbH betrieben wird.

Mit der Agrarproduktion Bandelin GmbH wurde am 24.10.2018 ein Vor- Ort-Termin durchgeführt, um Angaben zur Nutzung und zum Zustand des Güllelagers zu erhalten.

Bei der Anlage handelt es sich um eine mit Betonteilen ausgekleidete und befestigte Güllelagune. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Lagune nicht gefüllt, so dass sich auf dem Boden Vegetationen entwickeln konnten. Die Güllelagune ist von einem ca. 3,0 m bis 4,0 m hohen Erdwall umgeben, der in den Hangbereichen Gehölzaufwuchs aufweist.

Nach Aussagen der Agrargesellschaft Mölschow befindet sich die Anlage in Nutzung. In den Wintermonaten werden wöchentlich bis 6 LKW-Ladungen angefahren. Es handelt sich vorrangig um die Güllelagerung der aus der nahegelegenen Rinderhaltung (Stallanlagen Bannemin) anfallenden Ausscheidungen. Die Anzahl der Rinder hat sich vermindert, so dass auch die anfallende Güllemenge weniger geworden ist.

Die Güllelagune wird über eine Pumpleitung über den Behälterrand aus östlicher Richtung befüllt. Der Auslauf des Schlauches ist am Beckenboden befestigt, so dass eine emissionsarme Befüllung gegeben ist. Ein Aufrühren der Gülle erfolgt nur nach Bedarf.

Geruchsbelastungen für die sich in einer Entfernung von 600 m geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen können unter Berücksichtigung des Standortes nordöstlich des Planvorhabens, der Hauptwindrichtung West, Nordwest, der Struktur der baulichen Anlage und der einzuhaltenden Emissionsbestimmungen für Anlagen zur Lagerung von Gülle oder Gärresten ausgeschlossen werden.

Von den Einwohnern des Ortsteils Bannemin sind keine Beschwerden hinsichtlich Geruchsbelästigung durch das Güllelager bekannt.





Das obere Bild zeigt die Güllelagune zum Zeitpunkt der Aufnahmen im Oktober 2018. Die Anlage war trockengefallen und mit Vegetationen bedeckt. Die Lagune wird aber genutzt und vorrangig mit der Gülle der am Standort Bannemin vorhandenen Rinderhaltung befüllt.

Das untere Foto stellt den mit Gehölzen bewachsenen Erdwall dar, der die Güllelagune umgibt.

3.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **6.172 m²**

davon

- private Grundstücksflächen (Nettobauland) 5.542 m²
 davon geplante Aufteilung in
 - Grundstück 1 1.664 m²
 - Grundstück 2 781 m²
 - Grundstück 3 791 m²
 - Grundstück 4 791 m²
 - Grundstück 5 807 m²
 - Grundstück 6 708 m²

- öffentliche Verkehrsfläche 529 m²
 davon
 - Stichweg 184 m²
 - geplante Wendeanlage 345 m²

- privates Straßenbegleitgrün 101 m²

4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999). Die geänderte Methodik von Juni 2018 findet nicht Anwendung, da es sich um ein bereits laufendes Planverfahren handelt.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Biotopverlusten einhergehen. Betroffen sind auf den Grundstücken 2 bis 5 ausschließlich Grünlandflächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) kartiert wurden. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe 1).

Auf dem Grundstück 6 hat sich im Zuge der jahrelangen Auflassung Ruderaler Kriechrasen (RHK) entwickelt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung ist. Die geplanten Wohnbebauungen und die damit verbundenen Bodenversiegelungen verursachen für den Verlust eines Biotops mit der Wertstufe 2 ein erhöhtes Kompensationserfordernis. Zudem ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein funktionaler Biotopverlust zu verzeichnen, da auf diesen Flächen vorrangig siedlungstypische Vegetationen zur Entwicklung kommen, die eine geringere Wertigkeit gegenüber den ursprünglich vorhandenen ruderalen Kriechrasen haben.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,3 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,45 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **2.912 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Im Anschluss an den Mölschower Weg ist im Norden des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 357/1 die Anordnung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m erforderlich, um das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen zu ermöglichen. Hier sind weitgehend Flächen des Intensivgrünlandes und teilweise auch bereits vorhandene Rasenflächen von der geplanten Überbauung betroffen. Weiterhin geht in die Bilanzierung des Eingriffs durch die Anlage von Verkehrsflächen der Ausbau eines Stichweges, der vom Mölschower Weg in östlicher Richtung führt, ein. Der Ausbau des Weges wird erforderlich, um die Erschließung des Grundstückes 6 zu sichern. Betroffen sind auch hier wieder sich randständige des unversiegelten Weges befindende Rasenflächen. Der derzeit unversiegelte Wirtschaftsweg wird befestigt, so dass neben dem Biotopverlust auch die Bodenversiegelungen eine Kompensation erfordern.

Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Der Biotopverlust und die Bodenversiegelungen infolge der Einordnung der Wendeanlage und der Befestigung des Stichweges bedingen ein Kompensationserfordernis von **693 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 3.605 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

Kompensationsmaßnahmen

Im Plangeltungsbereich ist eine Kompensation des Eingriffs durch **Einzelbaumpflanzungen** auf den Grundstücken 2 bis 5 möglich. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine offene bzw. unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m² aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt. Als Leistungsfaktor geht aufgrund des siedlungsnahen Standortes ein Leistungsfaktor von 0,5 ein.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringen eine Kompensation in Höhe von **125 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die Verantwortlichkeit der jeweiligen Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten für die Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB wie folgt festgesetzt:

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)

Die Kosten für die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes anerkannt werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

(2)

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich kann nur ein Anteil von 3 % des Kompensationserfordernisses erbracht werden. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **3.480 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation vorhanden sind, haben sich Gemeinde und Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden. Das Ökokonto wird im Kataster des LUNG M-V als Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ geführt. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, so dass es zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Mölschow, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, genutzt werden darf. Das Abbuchungsprotokoll wird als ANLAGE Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger.

Im Text (Teil B) wird unter „Hinweise“ der Punkt „3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ wie folgt präzisiert:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ vorzunehmen.

(3)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

4.2 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde dargelegt, dass **Amphibien** terrestrische Teilhabitate des Plangebietes zeitweise nutzen können. Es gelangen Sichtungen des Moorfrosches. Daneben sind aufgrund der Habitatausstattungen Vorkommen des Kammmolches wahrscheinlich. Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien (September/Oktober sowie März/April) um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten. Ein längeres Offenlassen von Baugruben ist zu vermeiden.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, da erforderliche Habitatstrukturen fehlen.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann im Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet fungiert als Jagdhabitat für **Fledermäuse**, die auf der Insel Usedom in größeren Populationen vorkommen. Dies sind die Arten Zwerg-Fledermaus, Breitflügel-Fledermaus sowie Mückenfledermaus. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen sind infolge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten, da diese Arten im Siedlungsbereich nicht selten sind.

Das Plangebiet weist bis auf den Fichtenbestand auf dem Grundstück 1 keine größeren Gehölze auf. Brutplätze für **Vögel** in den Gehölzbeständen konnten nicht festgestellt werden. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der Nutzungen und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste kommen überwiegend siedlungstypische und wenig störungsempfindliche Vogelarten vor. In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein Horst für den Weißstorch. Der Weißstorch nutzt vermutlich das Plangebiet als Nahrungsgast. Aufgrund des weitreichenden und großflächigen Vorkommens von Grünlandflächen im Gemeindegebiet Mölschow führt ein Flächenverlust des Plangebietes wahrscheinlich nicht zu einer Nahrungsknappeit für den Weißstorch und seine Jungvögel.

Um die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen zu können, sieht der Fachgutachter die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen als erforderlich an.

Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Standorte geprüft, an denen eine optimale Habitatausstattung für Amphibien geschaffen werden könnte.

Die Umsetzung der Maßnahmen scheiterte an der erforderlichen Flächenverfügbarkeit und dem Einvernehmen der Grundstückseigentümer.

Nunmehr ist die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien auf dem Flurstück 431/6 , Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein trockengefallenes und stark vermülltes Soll, welches potentiell als Lebensraum für Amphibien fungieren soll.



- Kostenteilung der CEF- Maßnahme durch die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 6 und Nr. 7

Die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 6 der Gemeinde Mölschow „Dienstleistungspark Bannemin“ und Nr. 7 der Gemeinde Mölschow „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin sind gemäß den Fachbeiträgen mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen als CEF- Maßnahmen verpflichtet.

Seitens des Fachgutachters wurde anhand der artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten eingeschätzt, dass die Kosten für die CEF- Maßnahme zu 40 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 und zu 60 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 zu tragen sind.

Anhand einer Bestandsaufnahme sowie einer von den Vorhabenträgern der Bebauungsplangebiete Nr. 6 und Nr. 7 beauftragten Rammkernbohrung wurde durch den Fachgutachter ein Leistungsverzeichnis für die Ausführung der CEF- Maßnahmen erstellt und hierzu ein Kostenangebot von einem Baubetrieb eingeholt.

Enthalten sind insbesondere folgende Leistungen:

- Die Ergebnisse der Rammkernbohrung zeigen, dass es sich um ein „Echtes Soll“ handelt. Bei der Ausbaggerung sind daher die Torfschicht und die wasserhaltende bindige Sandsicht darunter zu erhalten. Die Ausbaggerung beschränkt sich auf die Bodenschichten oberhalb des Torfes.
- Die Ackerhohlform soll auf mind. 200 m² ausgebaggert werden, um zukünftig eine ökologische Funktion als Kleingewässer oder zu mindestens temporäres Kleingewässer zu erfüllen. Die Uferböschung ist nach Möglichkeit flach zu gestalten (mind. 1:5). Halbseitig sind niedrige Steilböschungen möglich. Ggf. ist es erforderlich die seitliche Wandung des Solls abzudichten. Dazu soll eine rund 0,20 m bis 0,30 m dicke Lehm- oder Tonschicht aufgebracht und eingewalzt werden. Alternativ können Bentonitmatten verwendet werden.
- Die Ackerhohlform ist von einem Baumbestand umgrenzt, der geschont werden soll. Ein vollständig abgestorbener Baum kann entfernt werden.
- In der Hohlform befinden sich Müllablagerungen und Totholz, die fachgerecht zu beseitigen sind.

Der zunächst vorgesehene Pufferstreifen zwischen dem Soll und der landwirtschaftlichen Nutzfläche als natürliche Sukzessionsfläche konnte nicht in die Planung eingestellt werden, da der betroffene Landwirt bei einer Vorortbesichtigung dargestellt hat, dass dadurch die Bewirtschaftung eingeschränkt wird.

Für die fachliche Begleitung der Durchführung der CEF – Maßnahme wurde vom Fachgutachter ein Angebot eingeholt.

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand betragen die Gesamtkosten für die CEF- Maßnahme rd. 13.650,00 € Brutto. (davon rd. 12.000 € für die Baumaßnahmen und rd. 1.650 € für die Baubegleitung)

Von den Gesamtkosten sind rd. 5.460,00 € durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 und rd. 8.190,00 € durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 zu tragen.

Um die anteilige Kostentragung abzusichern, wurde im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 7 eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers verankert.

Mit dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde eine vertragliche Vereinbarung für die anteilige Übernahme der Kosten für die CEF- Maßnahme abgeschlossen.

- Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Die Eigentümerin des Flurstückes 431/6, Flur 1, Gemarkung Bannemin hat zugestimmt, dass auf ihrem Grundstück zu Gunsten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit der Zweckbestimmung *Beräumung eines trockengefallenen Solls und Entwicklung als Habitat für Amphibien* eingetragen wird.

Der Nachweis der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zum Ausgleich sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt- Wanderungszeiten von Amphibien, das betrifft den Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.

(3)

Als CEF- Maßnahme ist ein sich auf dem Flurstück 431/6, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trockengefallenes Soll zu beräumen und als Habitat für Amphibien zu entwickeln.

Die Aufwendungen für die CEF- Maßnahme sind zu 60 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 7 und zu 40 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 6 der Gemeinde Mölschow zu erbringen.

(4)

Die CEF - Maßnahme ist vor Beginn der Erschließung umzusetzen und die Abnahme durch den baubegleitenden Fachgutachter nachzuweisen.

Weiterhin wurde zusätzlich im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 4 weiterführend die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wie folgt dargelegt:

4. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die angrenzenden Grünlandflächen durch den Baustellenbetrieb sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

5.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes abgefragt. Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich vornehmlich im Mölschower Weg.

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV dargestellt.

Die Neuerschließung des Plangebietes soll durch Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen erfolgen.

Folgende Informationen liegen von den Trägern der Ver- und Entsorgung vor:

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 13.02.2017 zur Planungsanzeige, vom 19.06.2017 und vom 11.03.2019 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) sowie vom 10.07.2019 und 03.06.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

Zitat abschließende Stellungnahme vom 03.06.2020:

„Wie bereits mit unseren Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt wurde, sind die Kapazitäten der Kläranlage Zinnowitz voll ausgeschöpft. Daher wäre auch weiterhin der Anschluss weiterer Entwicklungsgebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage abzulehnen. Auf Grund der Corona-Pandemie gehen wir nach heutigem Stand davon aus, dass die Baumaßnahme zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz bis 2023 abgeschlossen ist, sodass anschließend wieder Anschlusskapazitäten freigesetzt werden können.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden befristet vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage mit Anschluss an die Kläranlage Zinnowitz befreit. Der Vorhabenträger teilte dem Zweckverband mit, dass die Errichtung von grundstücksbezogenen Kleinkläranlagen geprüft worden ist. Auf Grund des anstehenden Grundwasserspiegels ist die Errichtung von Kleinkläranlagen jedoch nicht möglich. Daher beabsichtigt der Vorhabenträger nunmehr die Errichtung abflussloser Sammelgruben. Der Zweckverband stimmte mit Schreiben vom 23.09.2019 unter dem Akz. Te. 344/2019 befristet der Errichtung von abflusslosen Sammelgruben zu.

Das in den geplanten Sammelgruben eingeleitete Abwasser wird der Kläranlage Zinnowitz zugeführt. Dass über die Fäkalannahme zugeführte Abwasser wird in einen Vorlagebehälter gespeichert und kann somit in Zeiten mit geringer Abwasserzufuhr (Nachtstunden) aufbereitet werden.

Abflusslose Sammelgruben dienen der Aufnahme und Speicherung von häuslichen Abwässern, die Einleitung von Niederschlagswasser ist untersagt. Darüber hinaus müssen abflusslose Sammelgruben ausreichend groß bemessen sein und die Übergabestelle ist nahe der Grundstücksgrenze zu organisieren. Dabei darf der Schlauch nicht über Zaunanlagen geführt werden.

Unterlagen über die Art und Ausführung der Sammelgruben sind dem Zweckverband in Kopie zu übergeben. Die Herstellung ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bezüglich der Errichtung von abflusslosen Sammelgruben ist auch die untere Wasserbehörde miteinzubeziehen.

Unabhängig davon, ob provisorische bzw. befristete private Abwasseranlagen errichtet werden können, muss der Vorhabenträger dazu angehalten werden, die leitungsgebundene Erschließung der Grundstücke durchzuführen. Nur so kann auch sichergestellt werden, dass umgehend nach der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage der leitungsgebundene Anschluss der Grundstücke vollzogen werden kann.

Unter Einhaltung der zuvor genannten Maßnahmen und Zustimmung der unteren Wasserbehörde stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- der geänderten Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 7 von 04-2020 zu.“

Die geforderten Angaben zu den maximal anfallenden Abwassermengen wurden durch das Ingenieurbüro Denecke im Mai 2017 berechnet und liegen dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vor.

Der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger ist die Problematik der Abwasserbeseitigung bekannt. Da der genaue zeitliche Rahmen der Umsetzung des Konzeptes der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz noch nicht genau bestimmt werden kann, hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage gestellt.

Der Antrag wurde vom Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz, bewilligt.

Entsprechende Ausführungen wurden in den Text (Teil B) unter Punkt 5 als „Hinweise zur Abwasserbeseitigung“ aufgenommen:

(1)

Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird durch den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt.

Die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke darf im Zeitraum der befristeten Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage über private Abwasseranlagen erfolgen.

Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.

(2)

Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.

Die Trink- und Abwasserleitungen verlaufen im Mölschower Weg. Lediglich im Randbereich des geplanten Grundstückes 5 verläuft eine Trinkwasserleitung. Es hat eine Sicherung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes zu erfolgen.

Das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017, vom 08.07.2019/09.09.2019 und vom 07.07.2020 Auflagen und Hinweise zur Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften i. V. m. der Trinkwasserversorgung, fachgerechten Abwasserbeseitigung und Ableitung des Regenwassers benannt. (siehe Punkt 6.0 der Begründung)

- **Löschwasserversorgung**

Für die Dachdeckung wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, ausgegangen wird.

Im Einzugsbereich des Plangebietes ist keine ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit vorhanden. Daher wird im öffentlichen Bereich des Mölschower Weges ein Löschwasserbrunnen mit der v. g. Kapazität vorgesehen.

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bannemin wird unter Berücksichtigung der Leitungsbestände ein Standort nördlich des Mölschower Weges auf Höhe des Flurstückes 362/7 vorgeschlagen und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) vermerkt.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Regenwassermulden zu versickern. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

Die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird.

Im Text (Teil B) Punkt Hinweise 6. ist hierzu dargestellt:

Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat mit den Stellungnahmen vom 14.02.2017/22.03.2017 und vom 21.06.2019 informiert, dass im Mölschower Weg Leitungen des Versorgers vorhanden sind, so dass generell Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH hat mit den Stellungnahmen vom 01.03.2017 und vom 03.07.2019 informiert, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand der durch die GDMcom vertretenen Versorger befindet.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.“

- **Elektroenergie**

(Auszug aus den Stellungnahmen der E.DIS AG vom 10.02.2017 und vom 24.06.2019)

„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich entlang des Mölschower Weges eine Versorgungsleitung unseres Unternehmens befindet. Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn den Leistungsbedarf anzumelden.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 24.02.2017 und vom 12.08.2019)

„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Mölschower Weg und im östlichen Querweg Anlagen des Versorgers befinden. Der Abschluss des Erschließungsvertrages obliegt dem Vorhabenträger.

Der Umfang und die kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Ver- und Entsorgung sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 02.07.2019)

Die Planung „berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 01.07.2019)

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin in der Fassung von 04-2019 folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 20.06.2019)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

Insbesondere wird 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.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger fixiert.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 28.06.2019)

Forstliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund**

(Stellungnahme vom 05.07.2019)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Entwurf des Bebauungsplanes derzeit keine Bedenken gibt.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. **Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung**

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude (alte Gebäude, Stallanlagen...) abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6) Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahmen vom 24.06.2019 und vom 26.05.2020)

Gemäß den Stellungnahmen vom 24.06.2019 und vom 26.05.2020 werden die aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der Abteilungen **Naturschutz**, **Wasser und Boden** sowie **Abfallrecht** durch die Planung nicht berührt.

Hinweis der Abteilung **Immissionsschutz**:

„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstimmungen vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige, vom 28.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, vom 08.07.2019/09.09.2019 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und vom 07.07.2020 zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB)

- **Gesundheitsamt**

- **„1. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

- **2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

Gemäß den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ kann die Trinkwasserversorgung durch Anschluss an die im Mölschower Weg vorhandene Leitung erfolgen.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. Geplant ist nur ein Durchmesser von 18 m und damit nicht ausreichend.“

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde in der Entwurfsfassung der Planzeichnung (Teil A) die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
Sachbereich Bodenschutz

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile 1, II und III, zu beachten.

Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Nach § 62 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden. (H)

Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe ist nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A)

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. (A)

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)“

Die Auflagen und Hinweise des Sachgebietes Wasserwirtschaft werden umfassend in den Planteilen berücksichtigt.

Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Durch das Vorhaben sind gemäß den Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ keine Gewässer II. Ordnung betroffen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 03.06.2020 wurden die im Plangebiet liegenden Grundstücke befristet vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage mit Anschluss an die Kläranlage Zinnowitz befreit.

Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.

- **Straßenverkehrsamt**
Sachgebiet Verkehrsstelle

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.
Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
Die Straßen müssen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Die Hinweise und Forderungen des Sachgebietes Verkehrsstelle sind durch den Vorhabenträger in der konkreten Erschließungsplanung zu beachten. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die vorgeschriebenen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**
(Stellungnahmen vom 20.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 20.06.2019 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.

Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich.

Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.

Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“

Eine Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist nicht vorgesehen.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Regenwassermulden zu versickern. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

Die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben zunächst über abflusslose Sammelgruben. Nach Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz besteht der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.

Mölschow im Dezember 2020

Der Bürgermeister

GEMEINDE MÖLSCHOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G
U M W E L T B E R I C H T

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 für das
„Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“
im Ortsteil Bannemin



SATZUNGSFASSUNG VON 12-2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	2
1.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	5
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	6
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	7
1.6	Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	7
1.7	Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	8
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien	8
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	9
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	9
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Boden	11
2.1.3	Schutzgut Wasser	12
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	13
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	14
2.1.7	Schutzgut Flora/ Fauna	15
2.1.8	Biologische Vielfalt	18
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
3.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch	19
3.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden	22
3.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche	23
3.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser	23
3.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft	25

3.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild	25
3.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
3.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna	27
3.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	31
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	31
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL	33
6	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	34
7	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	36
8	ZUSAMMENFASSUNG	37
9	QUELLEN.....	39

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 6.172 m².

Als Nutzungsart wurde laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Kapazität von 6 Wohngrundstücken mit je einer Wohneinheit benannt. Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung sind die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit stehen die Planungen im Einklang mit den gesamtgemeindlichen Zielstellungen. Die Planungen sehen eine Verdichtung der bebauten Ortslage Bannemin mit bedarfsgerechtem individuellem Wohnungsbau vor.

Das Plangebiet wurde in 6 Grundstücke aufgeteilt, wobei das Grundstück 1 bereits mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut ist.

Zugelassen sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Mindestfläche der Grundstücke beträgt 700 m². Je Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zugelassen. Mit den Festsetzungen kann eine lockere Ortsrandbebauung gesichert werden.

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sollen ergänzend zugelassen werden. Ferienwohnungen sind zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zulässig.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Mögliche Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 sollen zugelassen werden.

Um eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauungen im Plangebiet und zum gewachsenen Ortsgefüge sicherzustellen, wurde die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss (I) als Obergrenze festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise (o).

Die Erschließung der Wohngrundstücke ist über den Mölschower Weg gesichert. Der Weg endet auf Höhe des Grundstücks 5. Um ein Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, von Krankenwagen und Feuerwehr zu ermöglichen, ist am Ende des Weges die Einordnung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m vorgesehen. Weiterhin ist der Ausbau eines Stichweges, der vom Mölschower Weg in östlicher Richtung führt, vorgesehen. Dieser erschließt die Wohnbebauungen des Grundstücks 6.

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungssystem im Mölschower Weg möglich.

Der **Bedarf an Grund und Boden** stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich

6.172 m²

davon

- private Grundstücksflächen (Nettobauland) 5.542 m²
 - davon geplante Aufteilung in
 - Grundstück 1 1.664 m²
 - Grundstück 2 781 m²
 - Grundstück 3 791 m²
 - Grundstück 4 791 m²
 - Grundstück 5 807 m²
 - Grundstück 6 708 m²

- öffentliche Verkehrsfläche 529 m²
 - davon
 - Stichweg 184 m²
 - geplante Wendeanlage 345 m²

- privates Straßenbegleitgrün 101 m²

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 7
Ziele der Fachgesetze	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.	- Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.
Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V	- Darstellung der mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sowie Festlegung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Bilanzierung des Eingriffs und Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel „...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,	- Die Planung dient der Nachverdichtung der Ortslage Bannemin. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die Ortslage an und stellt damit eine Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung dar.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 7
Ziele der Fachgesetze	
<p>Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 und einer Mindestgröße der Wohngrundstücke wird das Maß der Versiegelungen maßgeblich begrenzt. - Mit den Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt.
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die das Plangebiet umgebenden Nutzungen (Wohnbebauungen) haben identische Schutzbedürftigkeiten. Schädliche Umweltauswirkungen sind auch aufgrund der kleinteiligen Einzelhausbebauungen und begrenzten Kapazitäten nicht zu erwarten. - Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. - Mögliche Lärmemissionen durch die sich in einer Entfernung von ca. 80 m befindende Bundesstraße 111 sind nicht zu erwarten. Die sich in Richtung der Bundesstraße erstreckenden Bauungen stellen eine Riegelwirkung dar, so dass Lärmbelastungen durch die Straße ausgeschlossen werden können. - In einer Entfernung von ca. 600 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Güllelager der Agrargesellschaft Mölschow mbH. Immissionsbelastungen durch Gerüche und Lärm sind bei einer Einhaltung der Vorgaben zur emissionsarmen Befüllung und Bewirtschaftung des Güllelagers nicht wahrscheinlich. Die Güllelagune ist von einem mit Gehölzen bewachsenen Erdhügel eingefasst und mit Betonteilen ausgekleidet. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Nordwest, so dass ggf. auftretende Gerüche nicht wahrgenommen werden können. - Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine gutachterliche Beurteilung des Gewerbelärms durch die sich nordöstlich des Plangebietes befindende Rinderhaltung gefordert. Die Ergebnisse

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 7
Ziele der Fachgesetze	
	der Schalltechnischen Untersuchungen sind in die Bewertung der Umweltauswirkungen, insbesondere auf das Schutzgut Mensch, eingegangen.
Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen
Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen
Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen
Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG	- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität von Lebensräumen geschützter Tiere (Amphibien) getroffen.
Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	- keine FFH- und EU- Vogelschutzgebiete betroffen
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	- keine Landschaftsschutzgebiete im Plangeltungsbereich
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- keine Waldflächen betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen
Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG „...1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern...“	- Im Plangebiet wird das Maß der Versiegelungen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf ein Mindestmaß begrenzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Belagsarten zu wählen, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Bereicherung des Grundwassers weiterhin möglich sind.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 7
Ziele der Fachplanungen	
4.1 (3),4.1 (4) RREP VP- Siedlungsentwicklung „...die Wohnbauflächenentwicklung ist am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“	- Die Gemeinde Mölschow weist im Rahmen ihrer Eigenbedarfsentwicklung bedarfsorientiert in kleinem Umfang Bauflächen aus. - Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 7
Ziele der Fachplanungen	
„Die Ausweisung neuer Bauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“	die vorhandene Ortslage.
3.1.4 (1) RREP VP- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“	- Die Plangebietsfläche mit den Grünlandflächen sowie die Hoflage werden ausschließlich privat genutzt. Es handelt sich nicht um Pachtflächen. Damit werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen und den raumordnerischen Belangen Rechnung getragen.

1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Ortsteil Bannemin an der östlichen Seite des Mölschower Weges eingeordnet. Teilflächen des Plangebietes sind bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Die westliche Seite des Mölschower Weges weist gleichfalls Wohnbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken auf. Die geplante Wohnbebauung dient der Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin.

Die Kapazitäten bleiben auf 6 Wohngrundstücke begrenzt, wobei wie vorher benannt ein Grundstück bereits bebaut ist. Im Plangebiet ist bedarfsgerechter individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrantypischer Bebauung vorgesehen. Die Grundstücke weisen eine Mindestgröße von 700 m² auf. Die Wohnbaukapazitäten bleiben bei der Zulassung einer Wohneinheit je Wohngebäude auf sechs Wohneinheiten begrenzt.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung und der Spezifik als Wohngebiet mit begrenzten Kapazitäten kann das Entstehen von Emissionen in Form von Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung weitgehend ausgeschlossen werden. Auch die mit der zusätzlichen Wohnbebauung verbundene Verkehrszunahme ist hinsichtlich der zu betrachtenden verkehrlichen Emissionen nur

von untergeordneter Wirkung. Der Mölschower Weg dient als Anliegerweg und wird nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt.

Im Zuge der Bauausführung sind baubedingte Lärmemissionen nicht auszuschließen. Diese ergeben sich mit der Errichtung der Wohnbebauungen. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde sind bei der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet die üblichen privaten Abfälle anfallen. Darüber hinaus gehende Sonderabfällen können mit den geplanten Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (2016) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind auf jedem Grundstück in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen.

Um das Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen, wurde am Ende des Mölschower Weges eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m eingeplant.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt zum Abwasser. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in straßenbegleitende Regenwassermulden zu versickern. Falls erforderlich, sind Sickerwasserschächte einzuordnen. Die zukünftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Der Mölschower Weg ist trink- und abwasserseitig erschlossen. Die Entsorgung des im Gemeindegebiet Mölschow anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Da die Kläranlage derzeit voll ausgelastet ist, wurde ein Abwasserkonzept erarbeitet, welches die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz vorsieht. Bis zur Realisierung der Erweiterung der Kläranlage darf die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke über private Abwasseranlagen erfolgen. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird bis zur Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage in Zinnowitz eine Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt.

Das Bebauungsplanverfahren kann so weiter fortgesetzt werden. Der Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung erneut um Stellungnahme gebeten.

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wirkungsbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der Planvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Westlich der Wohnbebauungen entlang des Mölschower Weges befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 6 der Gemeinde Mölschow mit einer Größe von ca. 1,8 ha. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Dienstleistungspark Bannemin“ festgesetzt. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes, das funktional in einen Küchentrakt zur Produktion des Kantinenessens, einen Kantinenraum für Mittagstisch und eine Betriebswohnung gegliedert werden soll. Im Bereich des Plangebietes ist die Ansiedlung weiterer kleiner nichtstörender Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten

möglich. Das Plangebiet soll über die Bundesstraße 111 erschlossen werden. Hierzu muss eine neue gemeinsame Zu- und Abfahrt geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die als Sonderbaufläche für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Sport und Freizeit festgelegt ist.

Das geplante Vorhaben bedingt Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge der geplanten Bebauungen sowie in Biotopstrukturen, die von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind und damit eine hohe Kompensation erfordern. Es wird jedoch eingeschätzt, dass durch beide Vorhaben die Schwelle zur Erheblichkeit des Eingriffs nicht überschritten wird.

1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da die geplanten Kapazitäten für die Wohnbebauungen auf sechs Wohngrundstücke begrenzt sind, kann das Aufkommen von klimarelevanten Emissionen ausgeschlossen werden. Die Versiegelungen auf den großzügig bemessenen Grundstücken werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt. Es schließen an das Plangebiet großflächig Grünlandflächen an, die eine besondere klimatische Bedeutung haben. Diese werden durch das Vorhaben nicht beansprucht und nicht beeinflusst.

Die Vorhaben sind gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben weitgehend keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet finden für Wohnhausbebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung. Bei der Festsetzung von Gestaltungsvorschriften wurde die Bestandssituation berücksichtigt, um eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauungen in das gewachsene Ortsbild zu gewährleisten. Für die äußere Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen sowie Carports und Nebengebäude wurden Festsetzungen getroffen, um den ortstypischen Baustil aufzunehmen und nicht gewollte Oberflächenmaterialien auszuschließen.

Als Dacheindeckungen sind Hartbedachungen zulässig. Auch die Verwendung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Bei einem Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bannemin östlich des Mölschower Weges. Westlich des Mölschower Weges befinden sich vorrangig Wohnbebauungen auf großzügig bemessenen Grundstücken. Durch hoch wachsende Lebensbaumhecken ist teilweise eine deutliche Sichtbegrenzung zu den Wohngrundstücken gegeben.

In Richtung der Bundesstraße 111 zeigt sich eine Durchmischung von Wohnbebauungen und gewerblich genutzten Einrichtungen. Am nördlichen Ende des Erschließungsweges befindet sich eine größere Hoflage. Der Mölschower Weg fungiert als Anliegerweg und wird demzufolge nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt.

Das Plangebiet selbst und die umgebenden Flächen sind von Grünlandnutzungen gekennzeichnet. Die sich anschließenden Grünlandflächen bilden einen großflächigen Verbund, der sich weit in den Landschaftsraum in nördlicher und östlicher Richtung erstreckt. In einer Entfernung von ca. 400 m bis 600 m befindet sich ein gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenes Sonstiges Sondergebiet mit den Nutzungen Rinderhaltung, Reiterhof und landwirtschaftliche Infrastruktur. Durch die

Nutzungen sind keine Auswirkungen auf die Plangebietsflächen erkennbar. In der landwirtschaftlichen Anlage befindet sich eine Güllelagune, die von der Agrargesellschaft Mölschow mbH betrieben wird. Die Güllelagune ist von einem Erdwall, der mit Gehölzen bewachsen ist, umgeben. Der Erdwall weist eine Höhe von ca. 4,0 m auf. Darin eingefasst befindet sich der mit Betonteilen ausgekleidete Güllebehälter. Die Befüllung und das Aufrühren der Gülle erfolgen nach Bedarf. Es kann eine emissionsarme Befüllung des Güllebeckens nachgewiesen werden. Geruchsbelastungen können somit weitgehend ausgeschlossen werden, zumal durch die vorherrschende Windrichtung das geplante Wohngebiet nicht von Geruchsbelastungen tangiert wird.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Stallanlagen, die vom Ökologischen Grünlandbetrieb Frank Knechtel und dem Reiterhof Bannemin bewirtschaftet werden. Die Hälfte der Stallgebäude wird für die Rinderhaltung genutzt, der verbleibende Teil für die Unterbringung von Pferden. Hier befinden sich auch Reithallen. Perspektivisch könnte sich der Tierbestand auf ca. 500 Rinder und ca. 80 Pferde erhöhen. Der südliche Teil der Stallanlage befindet sich im Eigentum der Agrarproduktion Bandelin GmbH. Ein Großteil der Ställe ist ungenutzt. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Milchmarktes ist vorgesehen, auf dem Gelände bis zu 500 Jungrinder einzustallen. Eine Milchproduktion an diesem Standort wurde ausgeschlossen.

Die Grünlandflächen des Plangebietes selbst werden privat genutzt. Eine Grundstücksfläche weist bereits Wohngebäude und Nebenanlagen auf. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Beeten/ Rabatten und Rasenflächen begrünt oder werden als Hofflächen genutzt.

Vom Mölschower Weg führt eine Stichstraße in östlicher Richtung. Daran schließt sich südlich ein Grundstück an, welches von einer jahrelangen Auflassung gekennzeichnet ist und auf dem sich zwischenzeitlich rudereale Vegetationen entwickelt haben. Innerhalb der Siedlungsstruktur bewirkt die von Landreitgras geprägte unbebaute Fläche einen ungeordneten und störenden Anblick.

Das Plangebiet befindet sich ca. 90 m von der Bundesstraße 111 entfernt. Lärmbeeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und der sich zwischen dem Plangebiet und der Straße befindenden mehrreihigen Bebauungen weitgehend ausgeschlossen werden. Gemäß dem Landschaftsprogramm M-V befindet sich das Plangebiet außerhalb von Lärmbelastungsflächen.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet befindet sich gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm (2003) in einem Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung. Teile des Gemeindegebietes weisen eine gute Eignung für das Natur- und Landschaftserleben auf, da sich zudem das Landschaftsbild durch eine hohe Wertigkeit auszeichnet. Das Gebiet ist durch Wanderwege gut erschlossen.

Das Plangebiet selbst weist aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Strukturen auf, die für eine landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) befindet sich die Gemeinde Mölschow in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Gemeinde Mölschow und damit auch der Ortsteil Bannemin befinden sich abseits der Tourismusschwerpunkte und zeichnen sich durch einen noch weitgehend unbelasteten Naturreichtum aus. Die Gemeinde setzt den Fokus in die Kleinbeherbergung, wie Reiterpension und Angebote durch den Ausbau touristischer Infrastruktureinrichtungen (Hafen Zecherin, Dinopark Mölschow).

2.1.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Bebauungsplangebiet grundwasserbestimmte Sande vor, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von geringer bis mittlerer funktionaler Bedeutung sind.

Mit Ausnahme der Standorte der vorhandenen Wohn- und Nebengebäude auf dem Grundstück 1 sind die Böden des Plangebietes weitgehend unbelastet und weisen eine natürlich gewachsene Bodenhorizontierung auf. Im Bereich des bebauten Grundstücks weist die Vermessung versiegelte Bodenbereiche an Standorten der Gebäude, Terrassen und Wegeflächen aus. Hier ist von funktionalen Verlusten von Böden auszugehen.

Gemäß der Stellungnahme des SB Bodenschutz des LK VG sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten im Geltungsbereich des B-Planes nicht aus.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot werden je nach den vorkommenden Bodentypen unterschiedlich beeinflusst. Maßgebend für das Grundwasserdargebot ist das versickerungsfähige Niederschlagswasser. In unversiegelten Bodenbereichen ist besonders bei sandigen Bodenstrukturen eine ungehinderte Versickerung und damit Bereicherung des Grundwassers gegeben. Die Plangebietsflächen haben somit eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser ist potentiell mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen nutzbar.

Der Grundwasserflurabstand wird gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V mit weniger als 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt, so dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht ausreichend geschützt ist.

Altlastenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwasser.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzone und befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten Trinkwasser.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (2,3 m bis 3,7 m über NHN) und der Entfernung zur „Krumminer Wiek“ ist eine Hochwassergefährdung der geplanten Wohnbebauung bei Sturmflut nicht wahrscheinlich. Für die „Krumminer Wiek“ beträgt das Bemessungshochwasser 2,10 m über NHN.

Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet nicht in einem Risikogebiet gemäß EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM- RL).

Gewässerschutz

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Es gehört hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss der Ostsee, der bis 30 km in das Landesinnere reicht, erkennbar. Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet. Auch die Nähe zum Peenestrom und zur Krumminer Wiek beeinflusst das Klima an dem Standort positiv.

Das Plangebiet wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils im Umfeld und der sich anschließenden Bebauungsstrukturen dem *Stadtrandklimatop* mit einer geringen Belastung zugeordnet.

Das Umfeld des Plangebietes weist zahlreiche klimawirksame Vegetationsstrukturen auf. Hierzu gehören die Grünlandflächen und teilweise eingestreute Gehölzbestände. Im Plangebiet selbst übernehmen die Grünlandflächen und die ruderalen Kriechrasenvegetationen eine klimatische Ausgleichsfunktion.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten. Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die

Bedeutung im Landschaftsraum, sondern auch das Erscheinungsbild im siedlungsnahen Bereich zu betrachten.

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Plangebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welche besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes.

Der Geltungsbereich des B- Planes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Wolgaster Ort“ (Bild- Nr. III 7-20) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Die Besonderheit des Landschaftsbildes ergibt sich aus den weiten Blickbeziehungen nach Wolgast über den Peenestrom hinweg. Kennzeichnend ist eine strukturierte Ackerlandschaft, die von den umliegenden Gewässern aufgewertet wird.

Das Plangebiet selbst ist von intensiv genutzten Grünlandflächen gekennzeichnet, die östlich des Mölschower Weges anschließen. Gegenüberliegend des Weges und auch südlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke mit weitläufigen begrünten Freiflächen. Teilweise befinden sich auch große landwirtschaftliche Anlagen und Gebäude im Bestand. Südlich der Ortsstruktur verläuft die Bundesstraße B 111, die eine zerschneidende Wirkung des Landschaftsbildes hat. Das Umfeld des Plangebietes wird von weitläufigen Acker- und Grünlandflächen geprägt, die teilweise markante Gehölzzäsuren aufweisen.

Der südliche Teil des Plangebietes weist ein bereits mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebautes Grundstück auf. Südlich des sich an das bebaute Grundstück anschließenden Stichweges befindet sich ein Baugrundstück, welches im Zuge der Auflassung ruderalen Vegetationsbestand aufweist. Diese ungehinderte Vegetationsentwicklung und Ruderalisierung stellt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf teilte das Amt für Kreisentwicklung, SB Bodendenkmalpflege, mit, dass im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Funde möglich sind, so dass Festsetzungen zu Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen sind.

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Biotope des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im November des Jahres 2016 und nachfolgend zur Aktualisierung der Daten im November 2018. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999). Da es sich um eine bereits im Genehmigungsverfahren befindende Planung handelt, wurde die aktualisierte Fassung der Eingriffsregelung des LUNG M-V nicht angewendet.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Das Plangebiet wird im Norden vorrangig von Grünlandflächen gekennzeichnet. Aufgrund der Nutzungsart und des Bodenstandortes erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)**. Die Grünlandflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

Die Grünlandflächen weisen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ein verschiedenartiges Artenpotential auf. Bei den nördlich gelegenen Flächen ist eine intensive Nutzung erkennbar. An der östlichen Grenze des Plangebietes haben sich aufgrund möglicherweise hoher Wasserstände im Zusammenhang mit den sich anschließenden Wiesenflächen teilweise Binsen und Seggen entwickelt. In Richtung der vorhandenen Hoflage beginnt eine zunehmende Ruderalisierung der

Vegetationsbestände. Die rückwärtigen Flächen in Richtung der Wiesen weisen Restbestände von Unterbringungen und Futterlager für die Tierhaltung auf.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und des vorgefundenen Vegetationsbestandes ist eine Aufwertung der Wertstufe zur Kompensationswertzahl von 1,5 begründbar.

An die Grünlandflächen schließt in südlicher Richtung eine Hoflage mit Wohngebäuden und ehemaligen Stallgebäuden an. In Richtung des Mölschower Weges sind die Freiflächen mit Beeten und Rabatten, Rasenflächen, Terrassen und einem Teich begrünt. Die Biotope wurden gemäß der Kartieranleitung den Freiflächen des Siedlungsbereiches zugeordnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind. Hier befindet sich zudem in dem Vorgartenbereich eine Baumgruppe aus Fichten. Die Bäume unterliegen gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V aufgrund der Zuordnung zum Vorgarten/ Hausgarten nicht dem **gesetzlichen Gehölzschutz**.

Die rückwärtig der Bebauungen gelegenen Grundstücksflächen werden als Hofflächen in unterschiedlicher Art genutzt. Eine Zuordnung zu einem Biotoptyp gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V war nur bedingt möglich, so dass eine eigen gewählte Kategorie erstellt wurde. Da auf dem Grundstück keine über den vorhandenen Bestand und Versiegelungen hinaus gehenden Bebauungen und Eingriffe zu erwarten sind, ist für die Eingriffsermittlung keine Relevanz gegeben.

Das an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Grundstück 6 weist aufgrund der jahrelangen Auflassung vorrangig ruderal Vegetationen auf. Es hat sich massiv das Land-Reitgras entwickeln können, welches eine Zuordnung zum Biotoptyp **Ruderaler Kriechrasen (RHK)** begründen lässt. Vereinzelt sind in die Biotopfläche Gehölzinitiale, zumeist Traubenkirschen, eingestreut. Ansonsten dominiert aufgrund der hohen Konkurrenzkraft des Land-Reitgrases vorwiegend diese Grasart. Die Entwicklung von Krautvegetationen ist lediglich in den Randflächen des Biotops möglich. Der Biotopbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung mit Zuordnung zur Wertstufe 2,0.

Das Grundstück 6 wird durch einen Stichweg erschlossen, der vom Mölschower Weg ausgeht. Dieser Weg ist derzeit unversiegelt und weist durch Bodenverdichtungen und teilweise Befestigungen mit Schotterbelag Spurbildungen auf. Auf den mittleren unbefahrenen Bereichen sowie in den Randstreifen haben sich spontan Rasenvegetationen mit einem geringen Anteil an Kräutern entwickeln können. Der Weg wurde als **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)** klassifiziert und ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des vorgefundenen Vegetationsanteils wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,5 vorgenommen.

Auch entlang des Mölschower Weges haben sich in den Randstreifen Rasenvegetationen entwickeln können. Hier ist der Kräuteranteil relativ hoch, so dass gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** vorgenommen wurde. Es wurden neben verschiedenen Grasarten im Zuge der Bestandserfassungen im November des Jahres 2018 u.a. folgende Pflanzenarten erfasst: *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*), *Weg-Malve* (*Malva neglecta*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene pratensis*), *Graukresse* (*Berteroa incana*) u.a.

Die Biotopfläche entlang des Mölschower Weges ist aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung und wird mit der Wertstufe 1,0 bewertet. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist nicht begründbar.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandserfassungen nicht vorgefunden. Auch das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Faunistischer Bestand des Plangebietes

Die Beschreibung des **faunistischen Bestandes** erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden Ende Oktober des Jahres 2016 durchgeführt.

Im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von **Amphibien** möglich. Es handelt sich vorrangig um ein terrestrisches Teilhabitat. Ein nahegelegenes Kleingewässer ist verlandet und kommt damit als Fortpflanzungsstätte nicht mehr in Frage. Bei den Bestandsaufnahmen gelangen Sichtbeobachtungen des Moorfrosches.

Das Vorkommen von **Reptilien** kann aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist keine potentiellen Fledermausquartiere auf. Es wird als Jagdhabitat von weitverbreiteten **Fledermausarten**, wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der auf Usedom häufig vorkommenden Mückenfledermaus genutzt.

Bei den im Plangebiet festgestellten **Vogelarten** handelt es sich um typische Arten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet sind. Das Plangebiet weist keine größeren

Gehölze oder Heckenbestände auf, in denen Vogelarten nisten könnten. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der derzeitigen Nutzungen, der Ortslage und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste kommen die im Siedlungsbereich häufig vorkommenden Vogelarten vor. Als Nahrungsgast ist der Weißstorch zu erwarten, der seinen Horst wenige Meter entfernt vom Plangebiet hat.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitats, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

2.1.8 Biologische Vielfalt

Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Die biologische Vielfalt ist im Bereich der intensiv genutzten Grünlandflächen begrenzt. Lediglich die ruderalen Vegetationen sind für eine Artenvielfalt prädestiniert. Da jedoch vorrangig Kriechrasenbestände mit einer Dominanz von Landreitgras zur Ausprägung kommen, kann auch hier von einer eingeschränkten Artenvielfalt ausgegangen werden. Der dichte Bewuchs von Landreitgras macht die Entwicklung von vielfältigen Krautvegetationen kaum möglich. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt keine Bedeutung hat.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Geplant ist ein kleinteiliges Wohngebiet, welches sich am Bedarf der Gemeinde orientiert.

Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Siedlungsstruktur an und stellt eine sinnvolle Abrundung und städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes dar.

Es handelt sich um eine kleinteilige Bebauung auf sechs Grundstücken mit jeweils einem Einzelhaus, wobei ein Grundstück bereits Wohngebäude und Nebenanlagen aufweist. Damit beschränken sich die geplanten Wohnbaukapazitäten auf maximal sechs Wohneinheiten. Es sind ausschließlich Dauerwohnungen zulässig. Ferienwohnungen dürfen nicht errichtet werden.

Mit der Entwicklung kleinteiliger Wohnbebauungen an einem bereits durch Vornutzungen geprägten Standort und der Festlegung von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kann eine harmonische Einbindung in das gewachsene Ortsgefüge sichergestellt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Diese betragen

nachts	(22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	45 dB(A)
tags	(06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 dB(A).

Mit der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der geringen Kapazitäten keine Lärmbelastungen auf die umgebenden Wohnnutzungen und umgekehrt zu erwarten, da diese identische Schutzbedürftigkeiten haben. Temporäre Belastungen im Zuge der Bautätigkeiten zur Errichtung der Wohnbebauungen durch Lärm, Stäube und verkehrliche Immissionen durch Baufahrzeuge können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme des SB Immissionsschutz des LK Vorpommern-Greifswald sind während der Bauphase die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die begrenzten Wohnbaukapazitäten werden zu keiner Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs führen. Es ist davon auszugehen, dass die Schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmbelastungsflächen der Bundesstraße 111. Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen der Bundesstraße auf die geplanten Wohnnutzungen können aufgrund der Entfernung und der Riegelwirkung durch die sich anschließenden mehrreihigen Bebauungen ausgeschlossen werden.

Nordöstlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftiges Güllelager der Agrargesellschaft Mölschow mbH. Das Güllelager wird von der benannten Gesellschaft noch genutzt und nimmt vorrangig die anfallende Gülle aus der Rinderhaltung der Stallanlagen im Umfeld auf. Bei einem Vor-Ort-Termin wurden die standörtliche Situation und die Nutzung besichtigt. Die Güllelagune ist von einem Erdhügel eingefasst und weist eine Höhe von ca. 4,0 m auf. Der Erdhügel ist bereits mit Gehölzen bewachsen, so dass die Anlage als solche äußerlich nicht erkennbar ist. Innen ist die Lagune mit Betonplatten ausgekleidet. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war das Güllelager nicht befüllt, so dass sich auf dem Grund des Bodens Vegetationen entwickeln konnten. Die Befüllung des Güllelagers erfolgt vom nördlichen Behälterrand aus über Pumpenanlagen. Die Pumpleitung führt auf den Beckenboden, so dass die Befüllung emissionsarm erfolgt und Geruchsbelastungen standörtlich auf das Güllebecken begrenzt bleiben. Ein Aufrühren der Gülle erfolgt nur bei Bedarf. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtungen aus West bis Nordwest sind Geruchsbelastungen für die südwestlich in einer Entfernung von 600 m gelegenen bestehenden und geplanten Wohngebietsflächen nicht wahrscheinlich. Von den Einwohnern des Ortsteils Bannemin sind auch keine Beschwerden hinsichtlich Geruchsbelästigungen durch das Güllelager bekannt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde von der zuständigen Behörde eine gutachterliche Beurteilung des Gewerbelärms durch die nordöstlich des Plangebietes befindende Rinderhaltung auf das Plangebiet gefordert. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Die **Gewerbelärmimmissionen** wurden für den Betriebszustand der höchsten Geräuschemissionen berechnet. Die perspektivischen Entwicklungen der Betriebe Ökologischer Grünlandbetrieb Frank Knechtel und Agrarproduktion Bandelin GmbH, Betriebsteil Bannemin wurden darin ebenso berücksichtigt wie die Nutzung des Güllelagerbeckens (Lagune für flüssige Stoffe) durch die IEW Biogaspark Wolgast GmbH.

Am Tag werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) unterschritten, in der Nacht wird der Orientierungswert von 40 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Nach Auffassung des Schallgutachters kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) durch die Immissionsschutzbehörde toleriert werden.

Werden im Nachtzeitraum die Emissionen beim Ausbringen der Gärprodukte berücksichtigt, entstehen Beurteilungspegel Nacht von bis zu 45 dB(A). Das Ausbringen der Gärprodukte innerhalb der Nachtzeit stellt einen Sonderbetriebszustand dar, der in seltenen Fällen witterungsabhängig erforderlich sein kann. Aus Sicht des Schallgutachters sollte zur Beurteilung dieser Emissionssituation der nach TA-Lärm für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert Nacht von 55 dB(A) herangezogen werden.

Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet entstehen aufgrund der Nähe zum Mölschower Weg. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden eingehalten.

Aus den Beurteilungspegeln der **Lärmarten Gewerbe- und Verkehrslärm** wurden **Summenpegel** bis 55 dB(A) am Tag und bis 45 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden unterschritten.

Für die festgesetzten Immissionsorte wurden nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zwischen 58 bis 60 dB(A) bestimmt. Die erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich mit der kleinteiligen Wohnbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ergeben. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Geruchsbelastungen durch das sich in einer Entfernung von 600 m nordöstlich des Vorhabens befindende Güllelager sind aufgrund der Lage, Baulichkeit und der emissionsarmen Bewirtschaftung nicht wahrscheinlich. **Im Ergebnis einer Schalltechnischen Untersuchung wurden Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet festgesetzt.**

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Die Böden sind von den Nutzungen als Grünlandflächen gezeichnet. Funktionale Beeinträchtigungen von Böden sind in den Bereichen der Versiegelungen durch die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sowie Terrassenflächen und Wege auf dem Grundstück 1 zu verzeichnen. Auf diesem Grundstück sind die Bodenversiegelungen bereits vorhanden und entsprechen dem Maß der Überbauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen auf den Grundstücken 2 bis 6 sind funktionale Verluste von Böden durch Versiegelungen zu erwarten. Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt. Damit ist bei einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer maximalen GRZ von 0,45 auszugehen.

In der Gesamtheit sind Neuversiegelungen von Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen in einer Größenordnung von ca. 1.719 m² zu erwarten. Die Anlage des Stichweges und einer Wendeanlage am nördlichen Ende des Mölschower Weges bedingt Versiegelungen in einer Größe von 597 m². Damit ergeben sich für den Plangeltungsbereich Neuversiegelungen von **2.316 m²**.

Die Versiegelungen von Böden gehen in die Berechnung des Eingriffs im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein und bedingen ein höheres Kompensationserfordernis.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden. Die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und verringern damit den Eingriff in das Schutzgut Boden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die mit der Errichtung

der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben. Die funktionalen Verluste der Böden werden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und bedingen ein höheres Kompensationserfordernis. Mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten für Stellplätze und ihre Zufahrten werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert.

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um Grundstücke, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Derzeitig weisen die Flächen Intensivgrünland auf, die privat bewirtschaftet werden. Ein Grundstück ist bereits mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes, welches von Wohnbebauungen geprägt ist, dar.

Die Planungen beinhalten eine kleinteilige Bebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken (Mindestgröße der Grundstücke 700 m²). Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen werden nachfolgend mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Beanspruchung von bereits belasteten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sowie der versickerungsfähigen Bodenstrukturen für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Das Grundwasser ist mit hydraulischen Einschränkungen aufgrund lithologisch ungünstig ausgebildeter Grundwasserleiter für die Trinkwasserversorgung nutzbar.

Infolge der geplanten Bebauung ergeben sich für die Böden Versiegelungen, die mit funktionalen Verlusten von Bodenstrukturen verbunden sind. An den Standorten sind eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und damit eine Anreicherung des Grundwassers nicht mehr möglich. Da sich jedoch die geplanten Bauungen auf sechs Wohnbaugrundstücke beschränken und das Maß der Versiegelungen durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 begrenzt bleiben, sind keine maßgeblichen Auswirkungen der geplanten Bauungen auf die Grundwasserneubildung zu verzeichnen.

Das anfallende Regenwasser soll gemäß den textlichen Festsetzungen auf den Grundstücksflächen versickert werden bzw. der Bewässerung der Grünflächen dienen. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist über straßenbegleitende Bankette zu versickern. Damit ist weiterhin eine Anreicherung des Grundwassers gegeben.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Im Zuge der Bautätigkeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schadstoffe in den Boden und weitergehend in das Grundwasser gelangen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge hat außerhalb des Baugeländes zu erfolgen.

Im Zuge der Wohnhausnutzungen kann das Auftreten von in das Grundwasser flächenhaft eindringenden Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich kommen keine Oberflächenwasser vor.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Vorbehaltsgebieten für Trinkwasser.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Versiegelungen von Böden auf Wohnhausbebauungen auf sechs Wohngrundstücken beschränkt bleiben. Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,3 wird das Maß der

Versiegelungen auf den Grundstücken begrenzt. Es werden sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist weiterhin möglich. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich.

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten Bebauungen bleiben auf die Errichtung von Einzelhäusern auf sechs Grundstücke beschränkt. Ein Grundstück weist bereits eine Hoflage mit Wohn- und Nebengebäuden auf. Die geplanten Wohngrundstücke sind großzügig bemessen und weisen eine Mindestgröße von 700 m² auf. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, wodurch das Maß der Versiegelungen begrenzt bleibt. Mit der geplanten Bebauung und den einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen verbunden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem klimatisch günstig beeinflussten Bereich können mögliche Beeinträchtigungen des Klimas weitgehend kompensiert werden. Die das Plangebiet umgebenden Grünlandflächen beeinflussen das Klima an dem Standort positiv. Außerdem ist der Einfluss der Ostsee und der Krumminer Wiek und des Peenestromes erkennbar, der mit einer verstärkten Windzirkulation einhergeht. Kleinklimatische negative Auswirkungen können somit weitgehend ausgeglichen werden. Klimatisch bedeutsame Frischluftschneisen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den geplanten Wohnbebauungen und den damit verbundenen Versiegelungen kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können diese Einflüsse weitgehend kompensiert werden.

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Die Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung und Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin dar.

Die Bebauung mit Einzelhäusern bleibt auf sechs Wohngrundstücke begrenzt. Zu erwarten ist aufgrund der großen Grundstückszuschnitte eine lockere Bebauung, die durch Begrünungen der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgewertet wird.

Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungskatalog aufgenommen. Dieser berücksichtigt auch die örtlichen Gegebenheiten und die umgebenden Wohnbebauungen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ergänzend Pflanzungen von Einzelbäumen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden können, vorzunehmen. Es wird empfohlen, an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Pflanzungen von frei wachsenden Hecken vorzunehmen, um eine optische Abgrenzung der Wohnbebauung zu den Grünlandflächen herstellen zu können. Aber auch die Beibehaltung der freien Sichtbezüge in den reizvollen Landschaftsraum steht als Option frei.

Landschaftliche Freiräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auch für landschaftsprägende Strukturen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass die Errichtung der Wohnbebauungen unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten erfolgt, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes weitgehend auszuschließen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.

3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Sachbereiches Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Text (Teil B) unter Hinweise übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Mit der Ausweisung von sechs Wohngrundstücken und der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern ist vorrangig ein Verlust von Grünlandflächen verbunden, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung ist der ruderale Vegetationsbestand auf dem Grundstück 6, der sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnte. Die Hoflage des Grundstücks 1 ist bereits bebaut, so dass sich hier mit der Beibehaltung der Nutzungen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Flora ergeben. Auf dem Grundstück befindet sich eine Baumgruppe mit Kiefern. Da es sich um Bäume im Hausgartenbereich handelt, unterliegen die Bäume nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die Erschließung des Grundstücks 6 erfolgt über einen bisher unversiegelten Stichweg, der im Zuge der Planungen ausgebaut und befestigt werden soll. Damit ergeben sich Verluste und Bodenversiegelungen für den als unversiegelten Wirtschaftsweg kartierten Biotopbestand sowie von sich daran anschließenden artenreichen Zierrasenbeständen. Auch diese Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Einordnung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m am nördlichen Ende des Mölschower Weges erfolgt eine Überbauung von vorwiegend Grünlandflächen und artenreichen Zierrasenbeständen. Zudem erfolgt eine Befestigung eines bisher unversiegelten Wirtschaftsweges.

Die mit den Planungen verbundenen Eingriffsfolgen wurden im Rahmen der Erstellung eines Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung berechnet. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999). In die Bilanzierung wurden sowohl der Verlust der benannten Biotope sowie die mit der Bebauung und dem Ausbau der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelungen von Böden berücksichtigt.

Die Bilanzierung der Biotopverluste sowie der Versiegelungen ergaben für die Wohngrundstücke unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundflächen (GRZ=0,3) einen Kompensationsbedarf in Höhe von **2.912 KFÄ** (m²). Der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Kompensation in Höhe von **693 KFÄ** (m²). Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffe im Plangeltungsbereich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **3.605 KFÄ** (m²).

Die gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken (je 2 Bäume auf den Grundstücken 2 bis 6) in definierten Pflanzqualitäten und Artenauswahl ergeben eine Kompensation in Höhe von **125 KFÄ** (m²). Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von **3.480 KFÄ** (m²), der durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich aufgrund der Grundstückszuschnitte nur bedingt grünordnerische Maßnahmen umsetzen, die den Kriterien als Ausgleichsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Anlage 11) entsprechen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von 3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation vorhanden sind, haben sich Gemeinde und Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden.

Das Ökokonto wird im Kataster des LUNG M-V als Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ geführt.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, so dass es zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Mölschow, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, genutzt werden darf.

Das Abbuchungsprotokoll ist als ANLAGE Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger.

Im Text (Teil B) ist unter „Hinweise“ im Punkt 3 die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB erfolgt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ vorzunehmen.

(3)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope und Einzelbäume.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Im Plangebiet ist aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattungen das potentielle Vorkommen von **Amphibien** möglich. Es gelang eine Sichtbeobachtung des Moorfrosches. Ein potentielles Vorkommen des Kammmolches erscheint aufgrund der Habitatausstattungen als wahrscheinlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch nur um ein terrestrisches Teilhabitat. In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, das jedoch verlandet und demzufolge als Fortpflanzungsstätte nicht mehr geeignet ist. Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit von Amphibien (Zeitraum September/ Oktober und März/ April) um die Baugruben Amphibienschutzäune zu errichten.

Um die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen zu können, sieht der Fachgutachter die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen als erforderlich an. Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Standorte geprüft, an denen eine optimale Habitatausstattung für Amphibien geschaffen werden könnte. Die Umsetzung der Maßnahmen scheiterte an der erforderlichen Flächenverfügbarkeit und dem Einvernehmen der Grundstückseigentümer.

Nunmehr ist die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien auf dem Flurstück 431/6, Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein trockengefallenes und stark vermülltes Soll, welches potentiell als Lebensraum für Amphibien fungieren kann.

Anhand einer Bestandsaufnahme sowie einer von den Vorhabenträgern der Bebauungsplangebiete Nr. 6 und Nr. 7 beauftragten Rammkernbohrung wurde durch den Fachgutachter ein Leistungsverzeichnis für die Ausführung der CEF-Maßnahme erstellt und hierzu ein Kostenangebot von einem Baubetrieb eingeholt.

Enthalten sind insbesondere folgende Leistungen:

- Die Ergebnisse der Rammkernbohrung zeigen, dass es sich um ein „Echtes Soll“ handelt. Bei der Ausbaggerung sind daher die Torfschicht und die wasserhaltende bindige Sandsicht darunter zu erhalten. Die Ausbaggerung beschränkt sich auf die Bodenschichten oberhalb des Torfes.
- Die Ackerhohlform soll auf mind. 200 m² ausgebaggert werden, um zukünftig eine ökologische Funktion als Kleingewässer oder zu mindestens temporäres Kleingewässer zu erfüllen. Die Uferböschung ist nach Möglichkeit flach zu gestalten (mind. 1:5). Halbseitig sind niedrige Steilböschungen möglich. Ggf. ist es erforderlich, die seitliche Wandung des Solls abzudichten. Dazu soll eine rund 0,20 m bis 0,30 m dicke Lehm- oder Tonschicht aufgebracht und eingewalzt werden. Alternativ können Bentonitmatten verwendet werden.
- Die Ackerhohlform ist von einem Baumbestand umgrenzt, der geschont werden soll. Ein vollständig abgestorbener Baum kann entfernt werden.
- In der Hohlform befinden sich Müllablagerungen und Totholz, die fachgerecht zu beseitigen sind.

Seitens des Fachgutachters wurde anhand der artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten eingeschätzt, dass die Kosten für die CEF- Maßnahme zu 40 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 und zu 60 % durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 7 zu tragen sind.

Die Eigentümerin des Flurstückes 431/6, Flur 1, Gemarkung Bannemin hat zugestimmt, dass auf ihrem Grundstück zu Gunsten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit der Zweckbestimmung *Beräumung eines trockengefallenen Solls und Entwicklung als Habitat für Amphibien* eingetragen wird.

Die CEF - Maßnahme ist vor Beginn der Erschließung umzusetzen und die Abnahme durch den baubegleitenden Fachgutachter nachzuweisen.

Im Plangebiet wurden keine **Reptilien** erfasst, die als FFH-Arten gelistet sind. Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen weisen als Lebensräume für Amphibien keine Eignung auf.

Das Plangebiet wird von **Fledermausarten**, die im Siedlungsbereich in größeren Populationen auftreten, vorrangig als Jagdhabitat genutzt. Es befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen und Gebäude, die als Winter- bzw. Sommerquartiere dienen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind infolge der Realisierung der Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet weist keine Gehölzstrukturen auf, die als Bruthabitate für **Vögel** dienen könnten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen als Grünlandflächen kann ein Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste kommen siedlungstypische Vogelarten vor, die keine besonderen Spezialisierungen hinsichtlich der vorzufindenden Lebensraumtypen haben. Die Umsetzung des Vorhabens hat keine negativen Auswirkungen auf die Vogelpopulationen des Naturraumes.

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen für die geschützten Tierpopulationen sowie der CEF-Maßnahme durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Da das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen aufweist, die für eine biologische Vielfalt prädestiniert sind, können infolge der geplanten Bauvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da in Umsetzung des Vorhabens die Neuversiegelungen durch die Inanspruchnahme von Intensivgrünlandflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind, begrenzt bleiben und es sich um eine kleinteilige Bebauung auf

großzügig bemessenen Grundstücken handelt, sind Eingriffe auf das Schutzgut Boden sowie Biotopverluste nicht maßgeblich. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden damit gleichfalls nicht erheblich sein.

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

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Das geplante Wohngebiet wird das vorhandene Ortsgefüge ergänzen und eine sinnvolle Abrundung zur Bebauungsstruktur darstellen. Die Bebauung bleibt auf sechs Grundstücke beschränkt. Die Grundstücke sind großzügig bemessen. Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen, wurde für die bebaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Für die Errichtung der Wohnbebauungen wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Einzelhäuser anfallende Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.

- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Im Ergebnis einer Schalltechnischen Untersuchung sind zum Ausschluss von Gewerbe- und Lärmimmissionen auf das Plangebiet bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen trifft hierzu der Bebauungsplan.

Betriebsphase

- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Es wird die Verwendung von völlig geschlossenen staubdichten Leuchten empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurden Einzelbaumpflanzungen auf den Wohngrundstücken angerechnet. Als externe Maßnahme ist die Renaturierung eines Solls südlich der Bundesstraße 111 vorgehen. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 3.480 KFÄ, welches aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“, welches sich wie der Eingriffsort in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, abgelöst werden soll.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Mölschow bedarfsorientiert in kleinem Umfang Wohnbauflächen ausgewiesen. Als wesentliche Gründe für die Wahl des Standortes und der Befürwortung durch die Gemeinde Mölschow sind zu benennen:

- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit befindet sich das Vorhaben im Einklang mit den gesamtgemeindlichen Zielstellungen. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage Bannemin.
- Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Standort, der im Süden und Westen bereits von kleinteiliger Wohnbebauung begrenzt ist. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauungen kann verkehrs- und medienseitig über den Mölschower Weg gesichert werden.
- Der Standort ist aufgrund seiner naturräumlichen Lage als geeignet zu werten. Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Gesetzlich geschützte Biotope sowie gesetzlich geschützter Baumbestand kommen im Plangebiet nicht vor.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im November 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung

beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potentiell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmeveraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Mölschow. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 5	Gemeinde Mölschow	Begehung/ Dokumentation
Anlage eines Ersatzhabitats für Amphibien einschließlich Beräumung und Verbesserung der Standortbedingungen	BA, EP, NK 5	Gemeinde Mölschow	Begehung/ Dokumentation

BA.....Baubabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 2-8...Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 6.172 m².

Als Nutzungsart wurde laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Kapazität von 6 Wohngrundstücken mit je einer Wohneinheit benannt. Ein Grundstück ist bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Mölschower Weg aus.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Boden, und Grundwasser besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der kleinteiligen Wohnbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch**. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Geruchsbelastungen durch das sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum Wohngebiet befindende Güllelager sowie verkehrliche Immissionen durch die Bundesstraße 111 können ausgeschlossen werden. **Im Ergebnis einer Schalltechnischen Untersuchung wurden Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet festgesetzt.**

Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt in einem von Grünlandnutzungen gekennzeichneten Areal. Ein Grundstück weist aufgelassenen Vegetationsbestand auf. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der benannten Biotope Eingriffe, die adäquat zu kompensieren sind. Der Ausgleich kann im **Plangeltungsbereich durch Einzelbaumpflanzungen nur teilweise kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich ist die Ablösung von 3.480 KFÄ aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ erforderlich.**

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz von Amphibien umzusetzen. Um die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume der Amphibien im räumlichen Zusammenhang zu sichern,

ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anlage eines Ersatzhabitates (Renaturierung eines Solls) vorgesehen.

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen sowie dem Ausbau eines Stichweges und der Einordnung einer Wendeanlage sind Versiegelungen und funktionale Verluste von weitgehend natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Baugebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur dar.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ist weiterhin möglich. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie des Trinkwasserschutzes sind nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und der Krumminer Wiek können Beeinträchtigungen des **Klimas** jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Errichtung der Wohnhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zur Bauweise, der äußeren Gestaltung der Wohnhäuser sowie zu der Begrünung der Privatgrundstücke können Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** ausgeschlossen und eine gewünschte städtebauliche Qualität gesichert werden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

9 Quellen

BERG, J. (2018): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin der Gemeinde Mölschow, 27 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999/ Heft 3, 164 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

ROTHMALER (2011): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

ROTHMALER (2013): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>

Gemeinde Mölschow

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 für das

„Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“

im Ortsteil Bannemin



Satzungsfassung von 12-2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	3
2.1	METHODIK.....	3
2.1.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	3
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	5
2.1.3	Abschließende Gegenüberstellung	6
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN.....	7
3.1	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	7
3.1.1	Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache.....	7
3.1.2	Darstellung des Eingriffstatbestandes.....	11
3.1.3	Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen	12
3.1.4	Ermittlung der versiegelten Flächen	13
3.2	TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER EINGRIFFSERMITTLUNG DURCH BIOTOPVERLUSTE.....	13
3.3	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	15

1 Einleitung

Die Gemeinde Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow umfasst eine Fläche von 6.172 m².

Das Plangebiet wird im Süden und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Nördlich und östlich befinden sich Grünlandflächen, die in unterschiedlicher Intensität genutzt werden. Der Planbereich weist eine Hoflage auf, die bereits mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut ist. Südlich der Hoflage befindet sich ein unbefestigter Stichweg. Über diesen ist die Erschließung des südlichen Grundstückes 6 des Plangebietes vorgesehen. Dieses Grundstück weist vorwiegend ruderele Fluren, bestehend aus Landreitgras, auf. Für die verbleibenden Wohnbaugrundstücke ist intensive Grünlandnutzung prägend. Insgesamt wird das Plangebiet von Biotopen gekennzeichnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter bzw. mittlerer Bedeutung sind.

Westlich der Wohngrundstücke erstreckt sich der Mölschower Weg, der mit einem Pflasterbelag befestigt ist. Der Weg ist nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Über diesen Weg ist die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes gesichert.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme einer Baumgruppe aus Fichten im Bereich der bereits bebauten Hoflage keine Gehölze auf. Da es sich um Bäume im Bereich eines Hausgartens handelt, ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht zutreffend. Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin angestrebt. Die städtebauliche Zielsetzung sieht die Entwicklung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO vor. Geplant ist die Bildung von 6 Wohngrundstücken, wobei ein Grundstück bereits eine bebaute Hoflage aufweist. Zulässig ist die Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude. Eine Wohneinheit befindet sich bereits im Bestand.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 ist zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu maximal 45% erfolgen darf.

Weiterhin erfolgte gemäß der Nutzungsschablone eine Festsetzung der Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe garantieren eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauungen in das gewachsene Ortsgefüge.

Die **Erschließung** des Wohngebietes ist über den Mölschower Weg gesichert. Von diesem aus führt in östlicher Richtung ein Stichweg, der die Erschließung des Grundstücks 6 ermöglicht. Am nördlichen Ende des Mölschower Weges ist eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr vorgesehen, die gemäß den vorgegebenen Parametern einen Durchmesser von 22,0 m haben muss.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind hauptsächlich Verluste von Biotopen der Verkehrsflächen und Grünlandflächen zu erwarten. Die geplanten Bebauungen sind mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Vorentwurfsfassung vor dem Inkrafttreten der aktualisierten Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Juni 2018) erfolgte, wird die Bilanzierung nach dem ursprünglich geltenden Modell durchgeführt.

Das Bauvorhaben wird in einem von Grünland- und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Areal umgesetzt. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes generell nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Einbezogen werden in die Eingriffsbilanzierung alle im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotop. Ein Bestands- und Konfliktplan im Anhang verdeutlicht die zu erwartenden Biotopverluste und Eingriffszuordnungen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Stufe: *Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache*

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit und eine Einstufung nach Rote- Liste- Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotop wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche

Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ - „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 – 3,5	
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt.

Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller oben genannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Fläche des betroffenen Biototyps} \times \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis} = \text{Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)}$$

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

1. Stufe Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biototyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes

- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Kompensationsfläche} \times \text{Kompensationswertzahl} \times \text{Wirkungsfaktor} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Planung)}$$

2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.1.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Die bei den Bestandserhebungen beschriebenen Vegetationsbestände wurden den Biotopen gemäß Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet und gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) eine Werteinstufung vorgenommen. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt mittels der Tabelle 2 der Anlage 10, bei der die standörtliche Ausprägung sowie bereits vorhandene anthropogene Beeinträchtigungen in die Bewertung des Biotops eingehen. Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung

Das Plangebiet wird im Norden vorrangig von Grünlandflächen gekennzeichnet. Aufgrund der Nutzungsart und des Bodenstandortes erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp *Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)*. Die Grünlandflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

Die Grünlandflächen weisen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ein verschiedenartiges Artenpotential auf. Bei den nördlich gelegenen Flächen ist eine intensive Nutzung erkennbar. An der östlichen Grenze des Plangebietes haben sich aufgrund möglicherweise hoher Wasserstände im Zusammenhang mit den sich anschließenden Wiesenflächen teilweise Binsen und Seggen entwickelt. In Richtung der vorhandenen Hoflage beginnt eine zunehmende Ruderalisierung der Vegetationsbestände. Die rückwärtigen Flächen in Richtung der Wiesen weisen Restbestände von Unterbringungen und Futterlager für die Tierhaltung auf.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und des vorgefundenen Vegetationsbestandes ist eine Aufwertung der Wertstufe zur Kompensationswertzahl von 1,5 begründbar.

An die Grünlandflächen schließt in südlicher Richtung eine Hoflage mit Wohngebäuden und ehemaligen Stallgebäuden an. In Richtung des Mölschower Weges sind die Freiflächen mit Beeten und Rabatten, Rasenflächen, Terrassen und einem Teich begrünt. Die Biotope wurden gemäß der Kartieranleitung den Freiflächen des Siedlungsbereiches zugeordnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht

nur von untergeordneter Bedeutung sind. Hier befindet sich in dem Vorgartenbereich eine Baumgruppe aus Fichten. Die Bäume unterliegen gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V aufgrund der Zuordnung zum Vorgarten/ Hausgarten nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Die rückwärtig der Bebauungen gelegenen Grundstücksflächen werden als Hofflächen in unterschiedlicher Art genutzt. Eine Zuordnung zu einem Biotoptyp gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V war nur bedingt möglich, so dass eine eigen gewählte Kategorie erstellt wurde. Da auf dem Grundstück keine über den vorhandenen Bestand und Versiegelungen hinaus gehenden Bebauungen und Eingriffe zu erwarten sind, ist für dieses Grundstück keine Eingriffsermittlung vorgenommen worden.

Das an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Grundstück 6 weist aufgrund der jahrelangen Auflassung vorrangig ruderale Vegetationen auf. Es hat sich massiv das Land-Reitgras entwickeln können, welches eine Zuordnung zum Biotoptyp *Ruderaler Kriechrasen (RHK)* begründen lässt. Vereinzelt sind in die Biotopfläche Gehölzinitiale, zumeist Traubenkirschen, eingestreut. Ansonsten dominiert aufgrund der hohen Konkurrenzkraft des Land-Reitgrases vorwiegend diese Grasart. Die Entwicklung von Krautvegetationen ist lediglich in den Randflächen des Biotops möglich. Der Biotopbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung mit Zuordnung zur Wertstufe 2,0.



Foto 1: Das Grundstück 6 wird ausschließlich von ruderalen Vegetationen eingenommen. Hier hat sich flächenhaft das Land-Reitgras mit einzelnen eingestreuten Gehölzinitiale entwickeln können.

Das Grundstück 6 wird durch einen Stichweg erschlossen, der vom Mölschower Weg ausgeht. Dieser Weg ist derzeit unversiegelt und weist durch Bodenverdichtungen und teilweise Befestigungen mit Schotterbelag Spurbildungen auf. Auf den mittleren unbefahrenen Bereichen sowie in den Randstreifen haben sich spontan Rasenvegetationen mit einem geringen Anteil an Kräutern entwickeln können. Der Weg wird als *Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)* klassifiziert und ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des vorgefundenen Vegetationsanteils wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,5 vorgenommen.



Foto 2: Ein Stichweg führt vom Mölschower Weg in östlicher Richtung und erschließt das geplante Wohngrundstück 6. Der Weg weist aufgrund der starken Bodenverdichtungen und teilweisen Auflage von Schotterbelag nur im mittleren Streifen und in den Randflächen Vegetationen auf.

Auch entlang des Mölschower Weges haben sich lediglich in den Randstreifen Rasenvegetationen entwickeln können. Hier ist der Kräuteranteil relativ hoch, so dass gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp *Artenreicher Zierrasen (PEG)* vorgenommen wurde. Es wurden neben verschiedenen Grasarten im Zuge der Bestandserfassungen im November des Jahres 2018 u.a. folgende Pflanzenarten erfasst: *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*), *Weg-Malve* (*Malva neglecta*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene pratensis*), *Graukresse* (*Berteroa incana*) u.a.



Foto 3: Entlang des Mölschower Weges erstreckt sich auf der Seite der Grünlandnutzungen ein Grünstreifen, der als Artenreicher Zierrasen klassifiziert wurde.

Die Biotopfläche entlang des Mölschower Weges ist aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung und wird mit der Wertstufe 1,0 bewertet. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist nicht begründbar.

Der folgenden Darstellung sind die Bewertungen für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Biotope zu entnehmen. Die unmittelbar von der Bebauung betroffenen Biotope, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt werden, wurden fett unterlegt.

Code	Biotoptyp	Status ¹⁾	RF ²⁾	RL ³⁾ BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl ⁴⁾
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten			1	1,0	1,5
RHK	Ruderaler Kriechrasen			2	2,0	2,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	BWB	1	-	1,0	1,0
PEB	Beet / Rabatte		0	-	0	0,5
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		0	-	0	0,5

Code	Biotoptyp	Status ¹⁾	RF ²⁾	RL ³⁾ BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl ⁴⁾
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		-		-	0,5
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		-		-	0

- 1) §20 BWB – nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt/ besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop (nach LUNG 1999)
 2) RF – Regenerationsfähigkeit nach Biotoptypenkatalog LUNG (1999)
 3) RL - Gefährdeter Biotoptypen Deutschlands (Riecken et al. 2006)
 4) Biotopbewertung nach standörtlicher Ausprägung

3.1.2 Darstellung des Eingriffstatbestandes

Wohnbebauung auf den Grundstücken 2 - 6

Bei dem Grundstück 1 handelt es sich um eine Hoflage, die bereits mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut ist. Die Freiflächen sind begrünt und Terrassen mit einem kleinen Teich angelegt worden. Für die Wohnbaufläche 1 ist keine Eingriffswirkung erkennbar, so dass hier eine Bilanzierung des Eingriffs nicht erforderlich wird.

Die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken 2 bis 5 bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Betroffenheiten ergeben sich ausschließlich für die Vegetationen des **Intensivgrünlandes auf Mineralstandorten (GIM)**. Diese Biotopflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und wurden mit der Kompensationswertzahl von 1,5 bedacht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt, so dass siedlungstypische Strukturen entstehen werden. Diese siedlungstypischen Biotope sind mit der Wertigkeit der derzeitigen Grünlandflächen vergleichbar, so dass die Nutzungsänderung nicht als Funktionsverlust in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurde.

Auf dem Grundstück 6 hat sich im Zuge der Auflassung **Ruderaler Kriechrasen (RHK)** entwickelt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung ist (Wertstufe 2). Infolge der geplanten Wohnbebauung ist ein Verlust dieses Biotopes sowie zusätzlich Bodenversiegelungen zu erwarten. Da davon ausgegangen werden kann, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgend mit siedlungstypischen Freiflächen überformt werden, ist auch der funktionale Verlust dieser Biotopflächen als Eingriff zu werten. In die Bilanzierung des Eingriffs wird eine Kompensationswertzahl von 2,0 eingestellt.

Anlage der Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke 1 bis 5 ist über den Mölschower Weg gegeben, der nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Der Weg ist bereits mit einem Pflasterbelag befestigt und weist eine Breite von 4,50 m auf. Der Mölschower Weg endet auf Höhe des Grundstücks 5. Um ein Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, von Krankenwagen und Feuerwehr zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m erforderlich. Die Einordnung der Wendeanlage auf Teilflächen des Flurstücks 357/1 bedingt sowohl Verluste von **Grünlandflächen (GIM)** als auch von **Artenreichen Zierrasen (PEG)**. Ein vorhandener **unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** wird überformt und zusätzlich versiegelt. Die benannten Biotopverluste und Versiegelungen von Böden wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Weiterhin sind der Ausbau und die Befestigung des vorhandenen Stichweges zur Erschließung des Grundstücks 6 vorgesehen. Dieser Ausbau bedingt Biotopverluste und Versiegelungen des bisher **unversiegelten Wirtschaftsweges (OVU)** und von randständigen **Artenreichen Zierrasen (PEG)**. Der Biotopverlust und die Versiegelungen wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Bebauungen auf den Grundstücken sowie für die Errichtung der Wendeanlage und dem Ausbau des Stichweges ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
----------------------------------	---	--	---	---

3.1.3 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

3.1.4 Ermittlung der versiegelten Flächen

In der weiteren Berechnung des Kompensationserfordernisses wird bei der Vollversiegelung von Flächen durch die Überbauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen das Kompensationserfordernis um einen zusätzlichen Betrag von 0,5 erhöht.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,3 festgelegt. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen zugelassen werden, so dass von einer maximalen GRZ von 0,45 ausgegangen werden kann.

3.2 Tabellarische Darstellung der Eingriffsermittlung durch Biotopverluste

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat für die geplanten **Bebauungen im Bereich der Grundstücke 2 bis 6**. Der folgenden Tabelle sind die mit der Wohnbebauung verbundenen Biotopbeseitigungen mit Flächenversiegelungen sowie die zu erwartenden funktionalen Biotopverluste dargestellt.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Wohnbebauungen (GRZ 0,3 +50%)				
Grundstück 1 (1.654m ²) bereits bebaut				
Grundstück 2 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534
Grundstück 3 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534
Grundstück 4 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Grundstück 5 (739m ²)				
GIM	333	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	499
Grundstück 6 (708m ²)				
RHK	319	2,0	2,0 + 0,5 x 0,75	597
Ges.	1.719			2.698

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf den Wohngrundstücken				
Grundstück 6				
RHK	389	2,0	2,0 + 0,0 x 0,75	214
Ges.	389			214

Für die **geplanten Wohnbebauungen** ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **2.912 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Der Eingriff infolge des Ausbaus der Stichstraße und der Einordnung der Wendeanlage stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Verkehrsflächen				
Wendeanlage				
GIM	286	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	429
PEG	57	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	64
OVU	70	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	53
Ges.	413			546
Stichweg				
PEG	26	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	29
OVU	158	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	119
Ges.	184			148
Ges.	597			693

Für die **geplanten Verkehrsflächen** ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **693 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). In der Gesamtheit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **3.605 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

3.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. Die Ermittlung der Deckung des Kompensationsbedarfes erfolgt anhand einer analogen Formel und zeigt in einem Flächenäquivalent ebenfalls einen entsprechenden Wert auf.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient.

Im Plangebiet sind auf den Grundstücken 2 bis 6 je zwei **Einzelbäume** in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte bzw. wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m² aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in den nachrichtlichen Hinweisen zum Text des Bebauungsplanes beigefügt. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt.

In die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Leistungsfaktor von 0,5 eingestellt, da eine Störwirkung durch die geplanten Nutzungen und eine zum landschaftlichen Freiraum vergleichbare ungehinderte Entwicklung nicht gegeben sind. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ m ²)
Anpflanzung von insg. 10 Einzelbäumen auf den Grundstücken 2-6	250	1	0,5	125
Summe:	250			125

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nur zu 3% erreicht werden. Die Anpflanzung der Bäume erbringt ein Kompensationsflächenäquivalent von **125 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten)** aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ vorzunehmen.

(3)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.