

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/GV11/2017-0517
Gemeinde Ventschow		Status: öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:
Bauamt		Datum: 31.08.2017
		Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel" der Gemeinde Bibow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	04.09.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
Ö	25.09.2017	Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“ der Gemeinde Bibow zuzustimmen. Die Gemeinde Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Hasenwinkel ist ein kleiner Ort der Gemeinde Bibow und wird durch das Schloss dominiert. Als eines der besten Tagungs- und Schulungsorte Deutschlands ist es für die Gemeinde von großer wirtschaftlicher Bedeutung und macht Hasenwinkel weit über die Grenzen Mecklenburgs bekannt.

Die schöne Lage des Ortes in einer landschaftlichen reizvollen Umgebung macht Hasenwinkel zu einem attraktiven und begehrten Wohnstandort. Die Nähe zum Schloss nutzend, möchte die Gemeinde ihren Ort durch interessante und hochwertige Architektur auf großzügigen Grundstücken noch attraktiver machen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Dorfes geschaffen. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst.

Mit den festgesetzten Baugrenzen orientiert sich die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung in Hasenwinkel und berücksichtigt die geforderten Waldabstände sowie einen aus immissionsschutzgründen bedingten Abstand zur Landstraße.

Anlage/n:

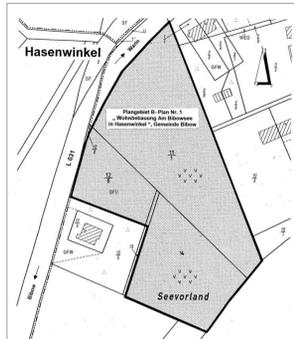
- Auszug Entwurf B-Plan
- Begründung
- Flächenbilanz

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

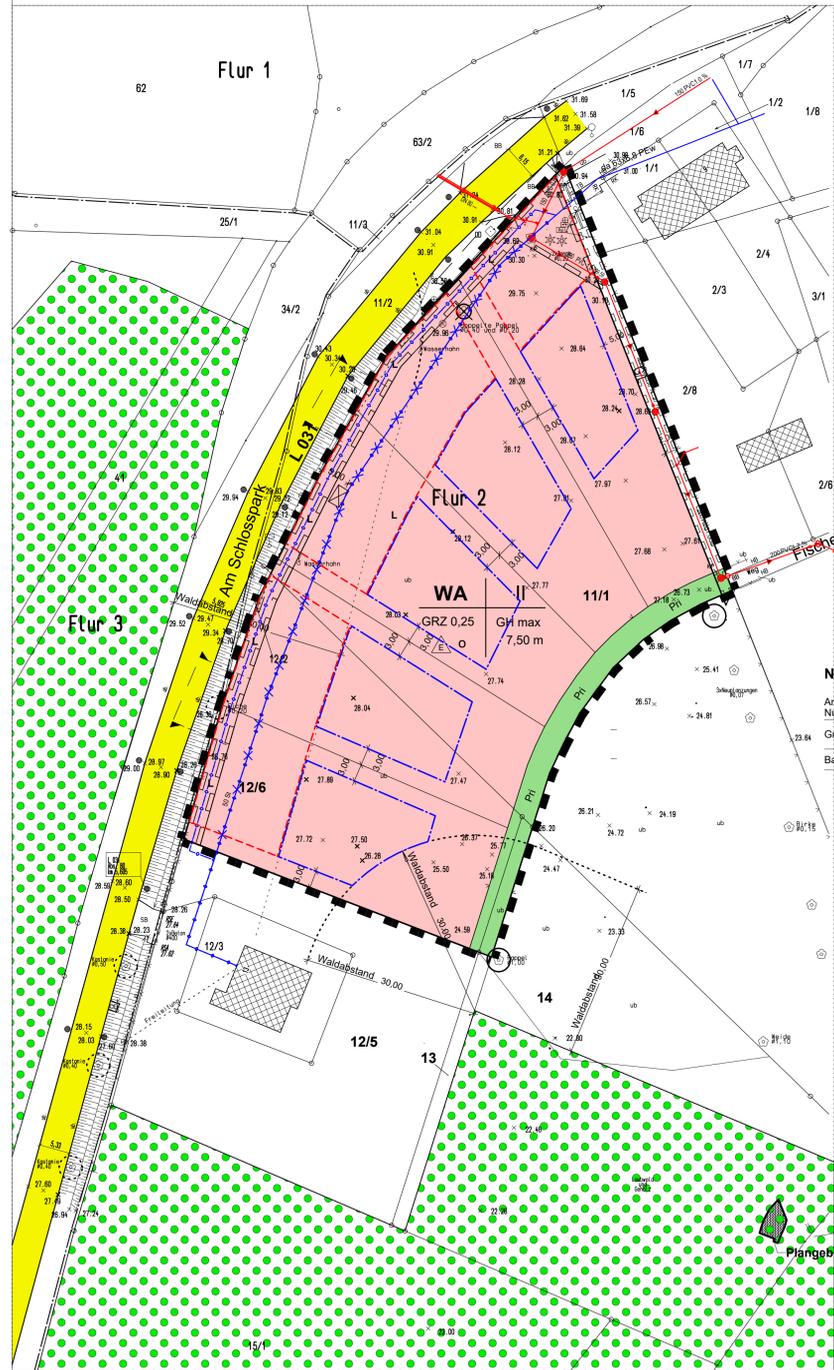
Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Bibow
Gemarkung Bibow
Flur 2



Übersichtsplan, unmaßstäblich



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Gebäudehöhe GH

Plangrundlage: Luftbild aus GIS
Flurkarte aus GIS
Vermessung

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GH	Zahl der Vollgeschosse	
	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
Verkehrflächen		
---	Streifenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
---	Zweckbestimmung: privater Wohnweg	
---	Bereich für Ein- und Ausfahrten von der L 031. Weitere Ein- und Ausfahrten von der L 031 sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches nicht zulässig.	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
---	Stellplatz für Abfallbehälter	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung		
---	unterirdisch hier: Schutzwasserleitung, Trinkwasserleitung, Elektroleitung (WEMAG)	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
---	unterirdisch hier: Trinkwasserleitung, umverteilt	
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		
---	Waldfläche	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
---	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
---	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gem. § 18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
---	Entfernen von geschützten Bäumen	
Sonstige Planzeichen:		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) Nr. 26,7 BauGB
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
---	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
---	mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Öffentlichkeit	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
---	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
---	Umgrengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.	§ 9 (1) Nr. 22 und (6) BauGB
---	Grünfläche Privat	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	vorh. Bäume	
---	Alleebäume gem. BSVÖ NW und nach § 18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
---	Flurgrenze	
---	Flurstücksgrenzen Bestand	
---	11/1 Nummer des Flurstückes	
---	Böschung	
---	Geländehöhe	
---	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
---	Maßlinie mit Maßangabe	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Bauebiet (§ 1 Abs. 2 BauNVO)**
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**
Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

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

- 2.1 Höhere bauliche Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Antika) definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes (Am Schlosspark).
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO**
In den WA-Gebieten darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Gem. § 19 (4) sind bei der Ermittlung der GRZ die Anlagen nach Satz 1 mitzurechnen.

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

- 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist die Errichtung von Garagen, nichtüberdachten und überdachten Stellplätzen (Carpools) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der seeseitiger Baugrenze und deren Flucht und der seeseitigen Plangebietsgrenze unzulässig.

4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung zu Gunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.
Die mit Leitungsrechten belastete Fläche wird zur leitungsgebundenen Erschließung zu Gunsten des anliegenden Grundstückes, Flurstück Nr. 12/3 und 12/5, festgesetzt.

6. Ableitung des Regenwassers nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken örtlich zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigung während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

8. Maßnahmen zur Gestaltung des Bauebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe ist die geplante Erhebungsgrenze mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche auszubilden.

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

§ 1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

§ 2.0 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Dächer**
Satteldächer und andere geneigte Dächer sind unabhängig von ihrer Dachneigung in den Farbtonen rot bis rotbraun auszuführen. Flachdächer unter 10° Neigung sind ausgeschlossen.
- 2. Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der Eingriffe ist außerhalb des Plangebietes, auf der gemeindeeigenen Fläche in Neuhof, Flur 1, Flurstück 83/2, eine Obstweide zu entwickeln. (Siehe Anlage 3)
Die Fläche ist mit Obstbäumen in allen Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von etwa 100 m² pro Baum erreicht wird.
In Vorbereitung der Ausgleichsmaßnahme sind die vorhandenen Fundament abzutragen, die entlegenen Flächen mit Boden anzudecken und mit einer geeigneten Saatgutmischung für eine extensive Wiesentwicklung anzusehen.
Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wilschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Obstbaumarten: 10-12 cm Stammumfang
in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
Flächengröße: 4.750 m²
Anzahl: 40 Stück Obstbaumstämme
Pflanztermin: 1. jährliche Maßnahme Mitte September
Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.
und entlang der südlichen Flurstücksgrenze eine 3-reihige freilebende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Anlage 3) Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wilschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Flächengröße: 85,00 m x 5,00 m = 425 m²
Gehölzarten:
- Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartnagel, Hundsrösche, Schöbe, Holunder, Weißdorn
Schneeball
- Bäume: Stechliche Bergahorn, Feldahorn
Pflanzgrößen:
- Sträucher: 60 - 100 cm
- Bäume: 150 - 175 cm
Pflanzabstände:
- Bäume: 1,00 x 1,50 m

Als Ausgleich für den zu rohdenden geschützten Baum ist außerhalb des Plangebietes, im Bereich Neuhof, Flur 1, Flurstück 83/2, ein einzelner Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Gehölzart: Bergahorn oder Rosskastanie
Qualität: 16 - 18 cm Stammumfang
Diese externen Kompensationsmaßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenbeträger zu sichern.

Allastextproblematik

Eventuell anfallender Basisschutz und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abtrotter Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verdunstenden Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Abfaltungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, hat der Grundstückbesitzer als Altlastbesitzer diese Auffalligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NW zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entlastung von Altlasten (Altlastengesetz - AltG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

Bodenmerkmal

Der Boden der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bauen im Waldabstand

Mit Schreiben vom 30.11.2009 hat das Forstamt Schönberg die Genehmigung zur Errichtung von Garagen, überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO im Waldabstand erteilt.

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Bibow über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

"Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Bibow über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel" für das Gebiet Ortslage/Gemarkung Bibow, Flur 2, Flurstücke 12/6, und Teillflächen der Flurstücke 11/1, 13 und 14 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom

1. Bibow, den Der Bürgermeister

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

2. Bibow, den Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstrem am gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum im Amt Neukloster-Warin für die öffentliche Einsichtnahme ausliegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom bis zum durch Auslage an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.

4. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Bibow, den Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hatten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslage an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am den erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

9. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Bibow, den Der Bürgermeister

Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hatten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslage an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

11. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Bibow, den Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

13. Bibow, den Leiter des Katasteramtes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

14. Bibow, den Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am ausgefertigt

15. Bibow, den Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Auslage ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am rechtskräftig geworden.

16. Bibow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Bibow
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 1 - 1. Änderung "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

Bearbeitungshinweise zur 1. Änderung

Textpassagen, die nicht mehr gültig sind, wurden durch ~~durchstreichen~~ markiert.

Hinzugefügte Textteile wurden durch **rote Schrift** markiert.

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsanlagen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8. Gewässerschutz
9. Natur- und Landschaftsschutz
10. Immissionsschutz
11. Altlasten- und Abfallwirtschaft
12. Bodendenkmale
13. Geodätische Vermessungsmarken

Teil II

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Teil III

Anlagen

1. Bestandsplan – Biotoptypen
2. Wirkzonenplan
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Hasenwinkel ist ein kleiner Ort der Gemeinde Bibow und wird durch das Schloss dominiert. Als eines der besten Tagungs- und Schulungshotels Deutschlands ist es für die Gemeinde von großer wirtschaftlicher Bedeutung und macht Hasenwinkel weit über die Grenzen Mecklenburgs bekannt.

Die schöne Lage des Ortes in einer landschaftlichen reizvollen Umgebung macht Hasenwinkel zu einem attraktiven und begehrten Wohnstandort. Die Nähe zum Schloss nutzend, möchte die Gemeinde ihren Ort durch interessante und hochwertige Architektur auf großzügigen Grundstücken noch attraktiver machen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Dorfes geschaffen. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst. Mit den festgesetzten Baugrenzen orientiert sich die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung in Hasenwinkel und berücksichtigt die geforderten Waldabstände sowie einen aus Immissionsschutzgründen bedingten Abstand zur Landesstraße.

Der B-Plan wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die vorliegende Planung deckt sich im Wesentlichen mit der Wohnbauflächenausweisung des FNP. Die konkrete Abgrenzung zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche im FNP kann erst mit der jetzt vorliegenden Planung erfolgen. Der erkennbare Grundsatz einer einreihigen Bebauung entlang der Landesstraße wird mit dem B-Plan rechtsverbindlich umgesetzt.

In einer künftigen F-Plan-Änderung wird der Grenzbereich zwischen Wohnen und Grün aktualisiert und die Zweckbestimmung der Grünfläche als Sportplatz aus der Planung genommen, ~~da hierfür keine Möglichkeit besteht~~

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche nach GRZ	1.794,00	23,18
1.2	Grundstücksflächen unbebaut	5.382,00	69,52
1.3	Privater Wohnweg	565,00	7,30
Gesamtfläche des Plangebietes		7.741,00	100,00

Flächenbilanz zur 1. Änderung

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche nach GRZ	1.640,00	25,00
1.2	Grundstücksflächen unbebaut	4.449,00	67,83
1.3	Privater Wohnweg	470,00	7,17
Gesamtfläche des Plangebietes		6.559,00	100,00

Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“ der Gemeinde Bibow

Da das Planungsziel der Gemeinde darin besteht, Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung zur Lückenschließung innerhalb der Ortslage zu schaffen, werden bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch

- die Grundflächenzahl
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und
- die max. Gebäudehöhe

bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 wird dem Planungsziel einer offenen Bebauung auf großen Grundstücken Rechnung getragen.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

unterer Bezugspunkt: als die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes,
hier der Landesstraße „Am Schlosspark“

oberer Bezugspunkt: als die maximale Gebäudehöhe, d. h.

- die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Zelt- und Turmdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt ,
- die oberste Außenwandkante bei Attikaausbildung

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Auf den Grundstücken sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der seeseitigen Baugrenze und deren Flucht und der seeseitigen Plangebietsgrenze unzulässig.
- ~~2. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden ohne Aufenthaltsräumen im Sinne des §14 (1) BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Waldabstandsfläche zulässig.~~
2. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zwischen den nordwestlichen Baugrenzen und der Straße " Am Schlosspark" zulässig.

5. Verkehrsanlagen

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L 031.

~~Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen privaten Wohnweg, der innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße anbindet.~~

~~Der Wohnweg mit einer Wendemöglichkeit für PKW und Kleintransporter wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche entsprechend den zu erwartenden Belastungen ausgebildet.~~

Die westlichen Grundstücke werden über zwei festgesetzte Bereiche direkt von der L 031 erschlossen. Das nördliche Grundstück wird über eine bestehende Zufahrt über das Fl. Stck. 1/6 erschlossen.

Entlang der Landesstraße L 031 verläuft der Radweg „Hamburg – Rügen“. Ein entsprechender separater Radweg auf dem öffentlichen Straßengrundstück ist in Planung.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Maßnahmen zur verkehrstechnischen Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden durch einen Erschließungsträger erbracht. Die Sicherstellung erfolgt durch Abschluss eines Erschließungsvertrages durch die Gemeinde.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 erfolgen. Zur Zeit verläuft die Leitung im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße.

Im Zuge der Erschließung der Grundstücke wird die vorhandene Wasserleitung in den Bereich der ~~Wohnstraße~~ festgelegten Fläche für ein Leitungsrecht umverlegt.

Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bibower Sees. Der Löschwasserbedarf wird durch Entnahme aus dem Bibower See sichergestellt. Eine öffentliche Zufahrt befindet sich innerhalb der Ortslage südöstlich des Plangebietes. Die max. Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 250 m.

Regenwasserableitung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern. Örtliche Aufschlüsse zeigen, dass im Plangebiet geeignete sandige Böden anstehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann über Sickerbrunnen, Drainagen u. ä. erfolgen. Die geplante Größe der Grundstücke von über 1000 m² ist dafür eine gute Voraussetzung.

Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren besonders hinsichtlich der Nachbargrundstücke auszuschließen sind.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist durch den Bauherrn im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Die Nutzung als Brauchwasser verringert die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers.

Schmutzwasserableitung

Für die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke ist eine Neuverlegung eines Sammlers in dem geplanten Wohnweg der festgelegten Fläche für ein Leitungsrecht vorgesehen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Die Einbindung in das öffentliche Netz erfolgt dann in Höhe Am Schlosspark 11. Die Planungen und Anschlüsse werden mit dem Zweckverband abgestimmt.

Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Plangebiet gesichert. Im Plangebiet befindet sich eine Leitung der WEMAG AG. Diese befindet sich im Bereich des **ehemals** geplanten Wohnweges.

Die Leitung ist in die festgelegte Fläche für ein Leitungsrecht umzulegen.

Bei allen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die geforderten Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten.

Zu konkreten Bauvorhaben sind rechtzeitig, mind. 14 Tage vor Baubeginn, die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand einzuholen.

Während der Bauausführung sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) schriftlich anzuzeigen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist. Vor Baubeginn hat sich der Bauausführende Informationen über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien ~~zu informieren~~ **selbstverantwortlich einzuholen.**

Bei der Planung von neu anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind entsprechende Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) zu beachten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

~~Über den privaten Wohnweg werden die anliegenden Wohngrundstücke im Plangebiet erschlossen. Zu Gunsten dieser Grundstücke wird diese Fläche als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.~~

Die im Plangebiet vorhandene Trinkwasserleitung dient der Versorgung des bestehenden Wohngrundstücks (Flurstück 12/3 und 12/5). Nach Umverlegung in ~~den privaten Wohnweg~~ **festgelegte Fläche für ein Leitungsrecht** wird zur Sicherung der Leitung für das südliche Teilstück eine Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt. ~~kann die Versorgung als gesichert angesehen werden. Damit werden diese Flächen vor widersprechenden Nutzungen geschützt.~~ Die Sicherung der Rechte zur Nutzung der Fläche durch die Anlieger hat durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder durch Baulast zu erfolgen.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“. Im Zuge des Planverfahrens wird ein Antrag auf Herauslösung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Mit der Verordnung der Landrätin vom 22.12.2010, bekannt gemacht im Nordwestblick am 04.01.2011, wurde das Plangebiet **aus dem** Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgenommen.

Waldabstände

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Diese sind im Plan dargestellt. Ebenso ist der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstandsbereich von 30 m, gemessen von der Waldgrenze, gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung mit Wohngebäuden unzulässig.

~~Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ohne Aufenthaltsräumen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird im Waldabstandsbereich zugelassen.~~

~~Eine entsprechende Genehmigung wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 30.11.2009 erteilt.~~

10. Immissionsschutz

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine nach BImSchG genehmigte und unter Bestandsschutz stehende Anlagen.

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

11. Altlasten / Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet, ~~sowie~~ ~~des~~ er hat unverzüglich den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz ~~unverzüglich~~ zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Im Falle einer Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden,

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

dass die zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastungen darstellen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger.

~~Hierfür wird ein Sammelstellplatz für Abfallbehälter im Anbindebereich des Wohnweges an die Dorfstraße ausgewiesen.~~

12. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind lt. den Angaben aus dem GIS keine Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige.

13. Geodätische Vermessungsmarken

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach §7 des Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zum Schutz der Marken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Bearbeitungshinweise zur 1. Änderung

Der Umweltbericht behält auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes seine vollumfängliche Gültigkeit.

Die bereits unter Abschnitt 1. dargestellte Verringerung der überbaubaren Flächen würde zu einer Reduzierung des Kompensationsbedarfs führen.

Bei Umsetzung der Kompensation, wie nachfolgend berechnet, ist in jedem Falle von einem ausreichenden Ausgleich der Eingriffe auszugehen.

Textliche Erläuterungen, die sich auf Teile des Bebauungsplanes beziehen welche durch diese 1. Änderung betroffen sind, sind weiterhin für die geänderten Teile sinngemäß anzuwenden.

Mit der Abkürzung GLP WM – 1) wird auf die - Erste Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg – hingewiesen.

Teil II

Umweltbericht

nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Bibow beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.
- Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine geplante Erschließungsstraße, die von der tangierenden L 031 abbiegt.
- Das innerhalb der Ortslage gelegene Plangebiet wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
- Brachliegende Freiflächen, die in Teilen früher als Sportplatz genutzt wurden.
- An der östlichen Seite des Plangebietes entstanden landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben erforderlich waren.

Die Planung beinhaltet die Entwicklung als Wohnstandort für Einzelgrundstücke.

An der östlichen und westlichen Seite des Plangebietes schließen sich bereits Einzelgrundstücke an.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Planung sieht die Entwicklung als Wohnstandort für Einzelgrundstücke vor.

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 7.741 m²
Geplante GRZ	0,25
Bebaute Flächen	1.794 m ²
Verkehrsfläche	565 m ²
Gartenflächen	5.382 m ²

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

**1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des
Umweltschutzes für das Plangebiet**

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibow“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als

- Wohngebiet

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“.
- Überplant wird eine ehemalige öffentliche Grünfläche innerhalb der Dorflage.
- Konkrete Entwicklungsziele der Raumordnung liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Kein Vorranggebiet Naturschutz oder Vorbehaltsgebiet Naturschutz.
- Überplant wird eine Außenbereichsfläche im Landschaftsschutzgebiet.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Alternativ-Standorte standen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung ist im Parallelverfahren das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszulösen.

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die gem. § 26 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind.
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen
100 m breiter Gewässerschutzstreifen = geschützt gem. § 19
Landesnaturenschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gewässerschutzstreifen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Die Baugrenzen befinden sich außerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens.

Die Rodung eines geschützten Baumes ist nicht zu vermeiden. Der Ausgleich erfolgt im Zusammenhang mit den weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Nationale und internationale Schutzgebiete

- Das Gebiet ist Bestandteil des festgesetzten Großschutzgebietes „Naturpark Sternberger Seenland“ sowie des Landschaftsschutzgebietes Seengebiet Warin-Neukloster.

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Direkte Eingriffe in das nationale Schutzgebiet sind nicht zu vermeiden.

Um Voraussetzungen für die Überplanung des Schutzgebietes zu schaffen, ist der Plangeltungsbereich in einem gesonderten Verfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszulösen.

2.0 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- Innerhalb des Plangebietes bestimmen brachliegende Grünflächen eines ehemaligen Sportplatzes das Landschaftsbild. Im Randbereich des Plangebietes entstand eine Strauchhecke, die zur Kompensation für Straßenbauvorhaben im Gemeindegebiet Bibow festgesetzt wurde.
- Bebaute Einzelgrundstücke befinden sich entlang der Straße am Schloßpark, der klassifizierten L 031, die nordwestlich das Plangebiet begrenzt.
- An der Ostseite des Plangebietes schließen sich intensiv bewirtschaftete Grundstücks- und Gartenflächen an.
- Südlich des Plangebietes erstreckt sich der freie Landschaftsraum bis zum Bibow See mit Wiesen, Weiden und Waldbestand.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter in ihren Bestandsformen dargestellt und hinsichtlich ihrer Naturnähe bewertet.

Aus den Bestandsformen lassen sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des beabsichtigten Planungsvorhabens ableiten und bewerten.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

BESTAND: GLP WM ¹⁾ - Erholungsvorsorge / Landschaftserleben
= Bereich mit besonderer regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft
Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume
(Funktionenbewertung)
= Stufe 2 – mittlere Schutzwürdigkeit

Durch vorangegangene Nutzungsformen anthropogen geprägtes Gebiet im Randbereich der Ortslage.

An der südlichen Seite des Plangebietes schließt sich der offene Landschaftsraum an.

PLANUNG: - Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit 4 Baugrundstücken.
- Wesentliche Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen sind nicht mit dem Planungsvorhaben verbunden.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Lärmbelästigung

BESTAND: Lärmbelastungen sind im Zusammenhang mit der vorbeiführenden Landesstraße sowie durch die angrenzenden, bereits bestehenden Wohngrundstücke anzunehmen.

PLANUNG: Mit der Anlage eines Wohngebietes können in geringem Umfang Lärmemissionen verbunden sein, die aber dem anzunehmenden Geräuschpegel innerhalb eines Dorfgebietes entsprechen und als nicht wesentlich einzuschätzen sind.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Abfallerzeugung

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird an die vorhandenen Entwässerungsleitungen angeschlossen.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen als Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Problematische standortbezogene Umweltkriterien:

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar.

Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das überplante Gebiet befindet sich im straßennahen Bereich der L 031.

PLANUNG: Für die Erschließung des Plangebietes wird eine gesonderte Zufahrt, die von der L 031 abbiegt, erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen wird sich in geringem Umfang, aber nicht wesentlich erhöhen.

Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: **LRP M-V ¹⁾ = Uferzone am Bibow See**

Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen

Nutzungseinflüssen

Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume

Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit

Bibow See

Bedeutender See mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus

Innerhalb des Plangebietes, sowie in östlicher und westlicher Richtung angrenzend, dominieren siedlungstypische Biotopformen der bebauten Grundstücke.

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Außerhalb des Plangebietes, im Uferbereich des Bibow Sees, erstrecken sich naturnahe Feuchtlebensräume mit Gebüschgruppen, Bruchwald und Feuchtwiesen,

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad:

Plangebiet: Von geringer Bedeutung

Uferbereich des Bibow Sees: Von besonderer Bedeutung

PLANUNG: - Das GLP WM ¹⁾ weist als Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen folgendes aus:

Uferbereich des Bibow See = ungestörte Naturentwicklung von Uferabschnitten mit einer natürlichen Uferstruktur
= Sicherung der Rastplatzfunktionen weiterer Rastgebiete

Bibow See = Biotopverbundbereich im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG in der Seenlandschaft Neukloster-Warin mit Brühler Mühlenbach und Zuflüssen

Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen infolge der Bebauungen und den damit verbundenen Umweltauswirkungen. Mit den Neuversiegelungen sind Beeinträchtigungen der Lebensräume, des Bodens und Wasserhaushaltes sowie des gesamten Naturhaushaltes verbunden.

Eine Beeinträchtigung der Rastplatzfunktion ist nicht wahrscheinlich, da sich das Plangebiet oberhalb der Feuchtwiesen zwischen bereits vorhandenen Bebauungen erstreckt und demgemäß kaum als Rastplatz in Frage kommt.

Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die bestehenden Nutzungsformen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.

Erhebliche Umweltauswirkungen

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes

- o Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
- o Auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Boden:

BESTAND: **GLP WM ¹⁾ - Bodenpotentiale**
= Grundwasserbestimmte Sande
= Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
Bedingt durch die frühere Nutzungsform als Sportplatz ist im Plangebiet von überprägtem Naturboden auszugehen.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

PLANUNG: Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung verbunden.
Geplant Neuversiegelungen = 2.359 m²
Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasseränderungen erfolgen nicht.
Es wird eingeschätzt, dass von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Bodenpotential durch das Bauvorhaben auszugehen ist.
Erhebliche Umweltauswirkungen

Grundwasser- und Oberflächenwasser

BESTAND: **GLP WM¹⁾ - Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit**
Auf Grund der vorangegangenen Nutzungsformen ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation im Plangebiet auszugehen.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die neuen Versiegelungen anzunehmen.
Neuversiegelungen = 2.359 m²
Geomorphologische Geländeänderungen, die Einfluss auf das Grundwasserentstehen haben, sind nicht mit dem Planvorhaben verbunden.
Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen

Klima / Luft:

BESTAND: **GLP WM¹⁾ = Niederschlagsnormaler Bereich**
Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch die nahe Straßenlage und die versiegelten Flächen in den angrenzenden bebauten Bereichen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Landschaft

BESTAND: **GLP WM¹⁾ - Landschaftsbild**
= Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
Plangebiet = durch anthropogene Strukturen überprägter Landschaftsbildbereich im Randbereich der Ortslage.
Landschaftsbildprägend sind die Uferzonen des Bibow Sees mit ihrem ausgeprägten Schilfgürtel, den Wiesen und Waldarealen.
Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart
Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung
Außerhalb des Plangebietes: Von besonderer Bedeutung

PLANUNG: Das Planungsvorhaben sieht in der Planung eine Entwicklung als Wohngebiet mit 4 Einzelgrundstücken vor, wobei jeweils an die bereits bestehenden, bebauten, wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Anlage

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

der geplanten Einzelgrundstücke mit ihren Zier- und Nutzgärten.

Erhebliche Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter - Hervorzuheben ist die ländliche, weiträumige Parkanlage nördlich des Plangebietes mit dem ehemaligen Gutshaus.

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer stark anthropogen geprägten Grünfläche, sind auf Grund der Lage und der unterschiedlichen Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten.

Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Nutzungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen. Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von erheblichen bis weniger erheblichen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und demgemäß sind auch die indirekten Wirkungsformen als nicht wesentlich anzusehen.

Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes baut auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen auf.

Zur Entwicklung des Gebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern entlang der L 031, Am Schlosspark, geplant.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft durch die zusätzlichen Versiegelungen und die Rodung eines geschützten Baumes stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 und § 26 Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

- Auf den nicht versiegelten Flächen innerhalb der Wohnbauflächen entstehen Zier- und Nutzgärten, die eine, wenn auch eingeschränkte Wertigkeit aufweisen und als kompensationsmindernde Maßnahme in diesem Siedlungsgebiet angerechnet werden.

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs –Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, stellt sich folgendermaßen dar:

Unmittelbare Eingriffe

EINGRIFFSFLÄCHEN

Hinweis: Es wird festgesetzt, dass Überschreitungen der GRZ in den Nebenanlagen nicht zugelassen sind.

Eingriffe

Gesamtfläche: 7.741 m ²	GRZ 0,25
Versiegelungen	1.794 m ²
Teilversiegelungen	565 m ²
Funktionsverlust	5.382 m ²

Betroffene Biotope: ruderale Pionierflur, Strauchhecke, Siedlungshecke
Art des Konfliktes: Versiegelung und Funktionsverlust von Biotopflächen mit allgemeiner Bedeutung
Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig,
Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Rodung eines gem. § 26 LNatSchG geschützten Baumes

Pappel Stammumfang: 2,07 m
Ausgleich gemäß des
Baumschutzkompensationserlasses
Mecklenburg-Vorpommern: **Neupflanzung 2 einheimische Laubbäume**

Mittelbare Eingriffe

Das Plangebiet weist an drei Seiten bereits Störfaktoren durch die vorhandene Bebauung und die vorbeiführende Landesstraße auf.

Wie im beiliegenden Wirkzonenplan dargestellt, unterliegt das Plangebiet bereits den Einflüssen in den Wirkzonen 1 und 2 der bestehenden Störfaktoren, so dass durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen mittelbaren Eingriffe anrechenbar sind.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

In Anspruch genommen werden Biotopflächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume der Stufe 2 werden in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist. Demgemäß wurden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die Betroffenheit des landschaftlichen Freiraumes ausgewiesen.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf wertvolle und gem. § 20 LNatSchG M-V geschützten Biotope zu betrachten und in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Für die Bewertung der ruderalen Pionierflur wurde nur der untere Wert angesetzt, da auf Grund der früheren Nutzungsform die Vegetationsdecke noch wenig ausgeprägt erscheint.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der Abstand zu Störquellen 0 bis 200 Meter, so dass in Teilen ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Rechenschema:

*Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x
Freiraum- Beeinträchtigungsgrad)*

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungsgrad	Freiraumbeeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Ermittlung des Komensationsbedarfs							
Ruderaler Pionierflur							
. Funktionsverlust	4932	1	1	0	0,75	0,75	3699,00
. Versiegelung	194	1	1	0,5	0,75	1,125	2018,25
. Teilversiegelung	565	1	1	0,2	0,75	0,9	508,50
Fichtenhecke							
. Funktionsverlust	270	1	1	0	0,75	0,75	202,50
Jüngere Strauchhecke							
. Funktionsverlust	180	2	2	0	0,75	0,25	405,00
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent							
GESAMT							6833,25

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 6.833,25 m²

Zur Minimierung der Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:
Gestaltung und Anlage von Zier- und Nutzgärten = 5.382 m²

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Garten	5.382,00	0,00	0,50	2.691,00
Flächenäquivalent				2.691,00

Innerhalb des Plangebietes standen keine geeigneten Flächen zur Kompensation zur Verfügung. Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- In der Gemeinde Neuhof ist auf einer gemeindeeigenen Fläche eine Obstwiese zu entwickeln.
- Die vorhandenen Fundamente eines früheren Gebäudes sind abzutragen und zu entsiegeln.
- Die Flächen sind mit gebietseigenem Saatgut für eine extensive Wiesenentwicklung anzusäen.
- Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m² pro Baum erreicht wird.
 Obstbäume: Obsthochstämmen, 12-14 cm Stammumfang
 Arten: In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
 Flächengröße: 2.200 m²

 Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
 Das Schnittgut ist abzutransportieren.
 Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Hinweis: Der Kompensationsmaßnahme wurde eine höhere Kompensationswertzahl zugeordnet, da die Flächen zuvor zu entsiegeln sind.

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Maßnahme zur Entwicklung Natur und Landschaft						
Anlage einer Obstwiese	2220	2	2,5	0,75	1,875	4162,50
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						4162,50

**Begründung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel“
der Gemeinde Bibow**

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
6.833,25 m²	2.691,00 m²	4.162,50 m²
	6.853,50 m²	

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

Die geplanten Grundstücke werden konzentriert entlang der Dorfstraße angeordnet, so dass sich die geplanten Bebauungen zwischen den bereits bebauten Grundstücken entlang der L 031 erstrecken.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

Entwicklung von neuen Lebensräumen und positive Einflussnahme auf das Landschaftsbild durch die geplante Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzungsform als Grünfläche erhalten bleibt.

5.0 Technische Verfahren

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.

Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch die geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt werden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

6.0 Monitoring

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebietes im Außenbereich der Ortslage Bibow.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits anthropogen geprägt und auf Grund ihrer Vorbelastungen im Wesentlichen als unempfindlich einzustufen sind.

Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht direkt in Anspruch genommen.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen im bereits erschlossenen Siedlungsbereich.
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann nicht innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Als Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer Obstwiese außerhalb des Plangebietes geplant.

Als Ausgleich für die Rodung des geschützten Baumes sind zwei einheimische Laubbäume außerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Beschluss der GV am: 20. April 2017

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

Pr. Nr. 3013

FLACHENBILANZ DER VERÄNDERUNGEN

ANLAGE - A - Stand 03.08.2017
öffentl. Auslegung

		Aktuell rechtskräftiger B- Plan		1. Änderung des B-Planes		Hinweise / Bemerkungen
		Grundstücksgröße in qm	Fläche zwischen den Baugrenzen in qm	Grundstücksgröße in qm	Fläche zwischen den Baugrenzen in qm	
Baugrundstück	1	1.871	614	1.223	317	
Baugrundstück	2	1.973	656	1.228	362	
Baugrundstück	3	1.738	558	1.225	383	
Baugrundstück	4	2.013	461	1.208	393	
Baugrundstück	5	0	0	1.205	330	zusätzliches Baugrundstück
Baugrundstücke	gesamt	7.595	2.289	6.089	1.785	deutliche Reduzierung der Gesamtgröße der Baugrundstücke.
	Änderung in qm			-1.506	-504	
	Änderung in % auf			80,2%	78,0%	
Südöstlicher Weg	B = 4,00 m	0		322		
Nordöstlicher Weg	B = 2,00 m	158		148		
Wegeflächen	gesamt	158		470		
	Änderung in qm			312		
	Änderung in % auf			297,5%		
Größe des Plangebietes		7.753		6.559		
	Änderung in qm			-1.194		
	Änderung in % auf			84,6%		