

**SATZUNG DER STADT MIROW  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2006  
„SEESTRASSE GRANZOW“**



Abb.: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

© GeoBasis –DE/MV 2015

**BEGRÜNDUNG 08 / 2015**

- Für die Stadt Mirow  
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Bauamt  
Rudolf-Breitscheid-Str. 4  
17252 Mirow
- Tel. 039833-280 36  
Fax. 039833-280 32  
Email [bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](mailto:bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de)
- erarbeitet durch Dipl.- Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d  
Dipl.- Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d
- Ziegelbergstraße 8  
17033 Neubrandenburg  
Tel. (0395) 544 25 60  
Fax. (0395) 544 25 66  
Email: [buero@schuetze-wagner.de](mailto:buero@schuetze-wagner.de)
- mit Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart,  
Kunhart Freiraumplanung, Landschaftsplanerin  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel./Fax (0395) 4225110  
Email: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)
- Stand August 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
1.	<b>Veranlassung und Ziele</b>	<b>5</b>
2.	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
2.3	Übergreifende Planungen	6
2.4	Verfahren	8
3.	<b>Bestandsangaben</b>	<b>9</b>
3.1	Geltungsbereich	9
3.2	Lage im Raum / Gebietscharakter	10
3.3	Erschließung	12
3.4	Begrünung / Freiflächen	12
4.	<b>Planung</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Höhenlage	14
4.5	Verkehrerschließung	14
4.6	Technische Erschließung	15
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
4.9	Nachrichtliche Übernahme und zusätzliche Hinweise	19
4.10	Flächenbilanz	20
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
1.	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	21
1.1.1	Projektbeschreibung	21
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkung des Vorhabens	22

1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	22
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
2.1	Bestandsaufnahme	25
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltschutzes	30
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>40</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	40
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
Anlage:		
	1. Bestandsplan Biotop	
	2. Konfliktplan Biotop	
	3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

## 1. Veranlassung und Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Festigung der Wohnfunktion im Ortsteil Granzow. Ständige Nachfrage bezüglich attraktiver Wohnbauflächen im Gemeindegebiet haben die Stadtvertretung Mirow bewogen, auf dem Flurstück 38/7 in der Flur 27, Gemarkung Mirow, die im unbepflanzten Innenbereich befindliche nicht bebaute Fläche als allgemeines Wohngebiet für den Eigenbedarf der Gemeinde zu entwickeln.

Die bauliche Nachverdichtung mit ca. 15 - 20 Wohngrundstücken an diesem Standort stellt eine sinnvolle Ortsstrukturergänzung dar.

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat am 04.07.2006 beschlossen, ein Planverfahren gemäß § 12 BauGB einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete strukturverträgliche Entwicklung im Erholungsort Granzow zu schaffen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)

## 2.2 Planungsgrundlagen

1. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 04.07.2006, ergänzt am 12.08.2014
2. der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow
3. die Hauptsatzung der Stadt Mirow in der derzeit gültigen Fassung
4. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2005
6. Lage- und Höhenvermessung erstellt durch das Vermessungsbüro Täger vom Juli 2011 mit Katasterbestand vom Juli 2012
7. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

## 2.3 Übergreifende Planung

Die Stadt Mirow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll durch das Vorhaben entsprochen werden.

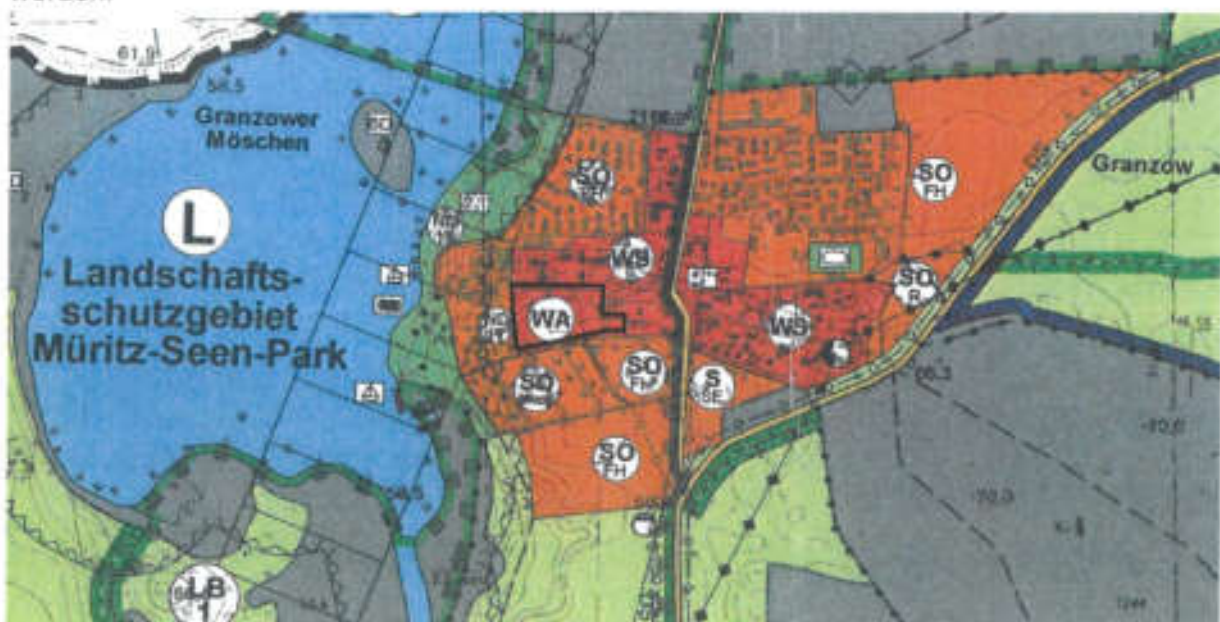


Abb.: Auszug aus FNP (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Im **Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)** wird dem Raum um Granzow auf Grund seiner naturräumlichen Ausstattung eine Vorbehaltsfunktion für Tourismus zugewiesen (Pkt.3.1.3(1)).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** hat den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Mirow gesetzt. Danach ist der Stadt Mirow die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Sie hat somit für die Bevölkerung ihres Nahbereiches wichtige Versorgungsfunktion wahrzunehmen.

Die Stadt hat somit unter anderem auch die Aufgabe, zur Sicherung dieser Funktion der Wohnbaulandnachfrage ihrer Bewohner Rechnung zu tragen. Das beinhaltet die Bereitstellung eines kapazitätsmäßig ausreichenden und hinsichtlich der Wohnform und auch der standörtlichen Gegebenheiten vielfältigen Angebotes.

Für den Ortsteil Granzow, der Siedlungsbestandteil der Stadt Mirow ist, hat die Stadt mit dem Flächennutzungsplan den raumordnerisch zu vertretenden Rahmen für die mittelfristige Wohnbaulandentwicklung gesetzt. Danach ist für Granzow im Innenbereich eine Verdichtung und Abrundung in geringerem Umfang durch Wohnbebauung vorgesehen. Raumordnerische Grundsätze und Ziele zur Siedlungsstruktur orientieren darauf, bei baulichen Entwicklungsmaßnahmen der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (gem. Programmsatz 4.1 (2) RREP MS)

Ziel der Raumordnung ist es insbesondere, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgt. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll damit entgegengewirkt werden. (gem. Programmsatz 4.1 (6) RREP MS)



Abb.: Auszug aus Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat die gemeindliche Planungsabsicht geprüft und in ihren Stellungnahmen vom 30.11.2006 und 23.10.2012 festgestellt, dass sich das geplante Vorhaben im raumordnerisch zulässigen Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfes zur Wohnbauflächenentwicklung bewegt.

### 2.3. Verfahren

Am 04.07.2006 hat die Stadtvertretung Mirow den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2006 „Seestraße Granzow“ gefasst und am 26.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine 4-wöchige öffentliche Auslegung erfolgt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet. Dieser wurde am 01.12.2009 durch die Stadtvertreter beschlossen und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2009 – 29.01.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Mit Schreiben vom 11.10.2012 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zum zweiten Entwurf (Stand 09/2012) erneut beteiligt.

Entgegen dem Ursprungskonzept zur Erschließung und Bebauung des Flurstückes 38/7 beabsichtigt der Vorhabenträger nicht, sämtliche Wohngebäude im Plangebiet selbst zu errichten. Gemäß Schreiben vom 05.06.2014 beantragte der Vorhabenträger, das Verfahren als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB weiterzuführen.

Darüber haben die Stadtvertreter am 12.08.2014 beraten und die Verfahrensänderung beschlossen.

Die zum Entwurf vom September 2012 eingegangenen Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadtvertreter geprüft. Aufgrund der Tatsache, dass die bisher vorliegenden Planungsunterlagen auf einen schwerwiegenden Rechtsmangel hindeuteten und das Verfahren als qualifizierter Bebauungsplan weitergeführt werden soll, ist gem. § 4a (3) BauGB der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger sind zu beteiligen.

Der Geltungsbereich wurde der aktuellen Vermessung angepasst. Auf Grund der zwischenzeitlichen Umbenennung der Seeuferstraße in Seestraße, wurde auch die Bezeichnung des Bebauungsplanes 01/2006 in „Seestraße Granzow“ geändert.

Die Stadtvertreter haben die Änderung der Bezeichnung sowie den 3. Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 08/2014), bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gebilligt und zur erneuten Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden haben die Stadtvertreter geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde in der Fassung 08/2015 berücksichtigt. Während der öffentlichen Auslegung haben keine Bürger Hinweise und Anregungen abgegeben.



### 3. Bestandsangaben

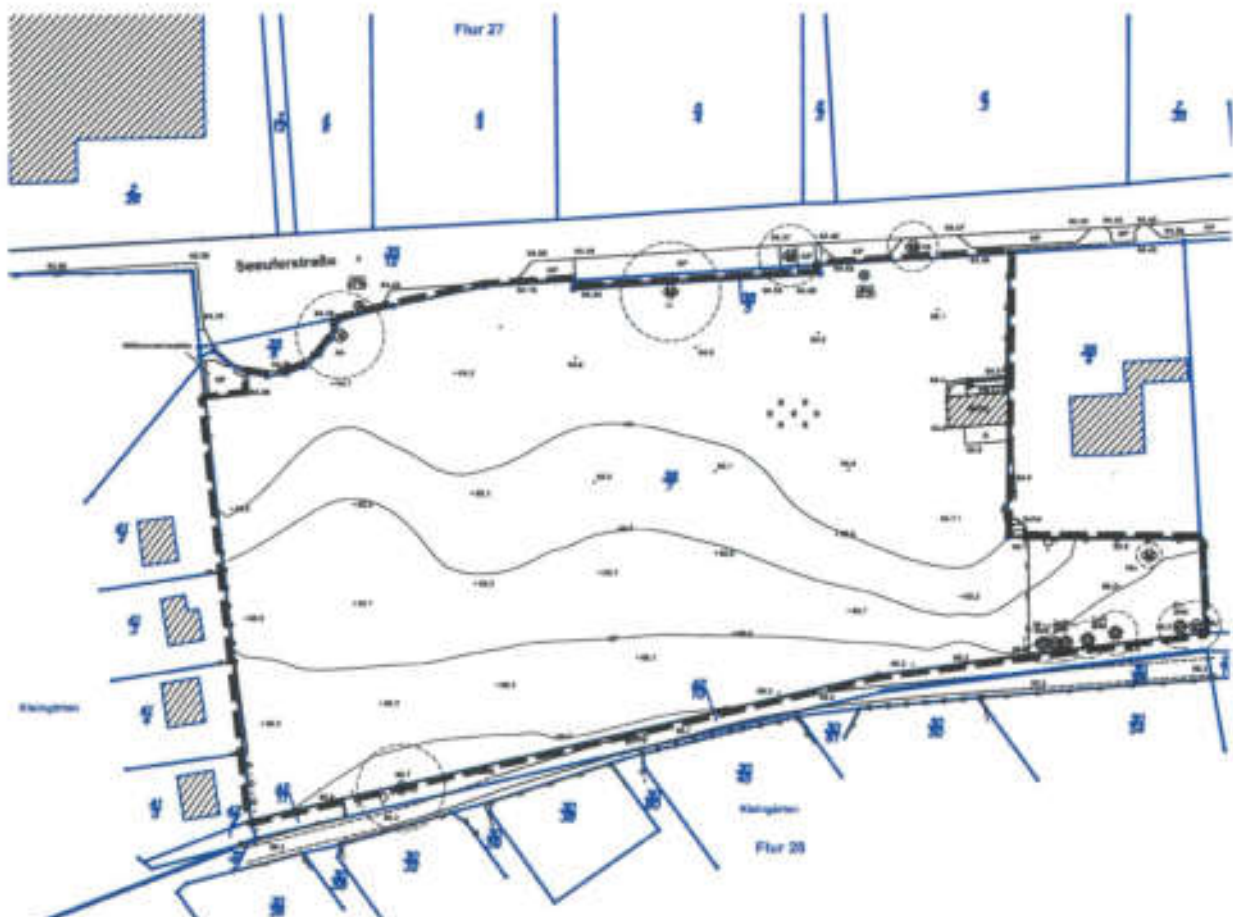
#### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das Plangebiet umfasst das Flurstück 38/7 in der Flur 27, Gemarkung Mirow mit einer Größe von ca. 9.500 m<sup>2</sup> und grenzt:

- im Norden an die Seestraße
- im Osten an die Flurstücke 37 und 38/4
- im Süden an den angrenzenden unbefestigten Weg (FS 42/10 und FS 42/11)
- im Westen an 4 Kleingarten- bzw. Wochenendhausgrundstücke.

Kartengrundlage:

- Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther, Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz.
- Höhensystem: HN
- Aufnahmestand Flurstück 38/7: Juli 2011
- Katasternachweis: Juli 2012
- Aufnahme Seestraße: September 2012



Aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt wurde der ca. 45 m<sup>2</sup> große öffentliche Müllcontainerplatz, der südlich der Wendeanlage der Seestraße hergestellt wurde.

### 3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

Granzow, ein Ortsteil der Stadt Mirow, befindet sich inmitten der Wald- und Seenlandschaft der Mecklenburgischen Kleinseenplatte, unmittelbar östlich angrenzend an den See „Granzower Möschen“.

Granzow liegt ca. 2 km nördlich der Kleinstadt Mirow und in südlicher Randlage des Landkreises Mecklenburgische–Seenplatte.

Mirow ist Versorgungszentrum und Amtssitz des Verwaltungsamtes Mecklenburgische Kleinseenplatte.



Abb.: Auszug aus Geodatenportal MV (unmaßstäblich)

© GeoBasis-DE/M-V, 2014

Über die Landesstraße L 25 ist der Ortsteil gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Bundesstraße 198 angebunden. Ca. 25 km nordöstlich befindet sich die Stadt Neustrelitz, die als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen, auch für die Bewohner des Ortsteils Granzow, übernimmt.



Abb.: Auszug aus Straßenkarte M 1 : 250.000

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Granzow südlich der Seestraße, umgeben von der Wochenendhaussiedlung, der Wohnbebauung sowie dem Ferienpark Granzow und hat keinen Bezug zur angrenzenden Landschaft. Bis auf ein kleines Ferienhaus befindet sich keine Bebauung auf der ansonsten brachliegenden Fläche. Über die Vorhabenfläche verläuft ein Trampelpfad, der die Seestraße mit der südlich angrenzenden Wochenendsiedlung verbindet, sowie eine Regenwasserleitung die im Rahmen des Ausbaues der Seestraße stillgelegt und in den öffentlichen Straßenraum umverlagert wurde.

Die Topographie im Plangebiet steigt nach Süden leicht an. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 64,5 m bis 66,5 m über HN.

Entsprechend dem geotechnischen Bericht zur Erschließung des Baugebietes Seestraße vom 09.12.2013 wurde der Baugrund insbesondere im Trassenbereich der geplanten Erschließungsstraße untersucht und Gründungsempfehlungen erstellt.

Demnach \*..... befindet sich Mirow im Bereich der Grundmoräne des Frankfurter Stadiums der Weichselvereisung. Bei den Böden der Grundmoräne handelt es sich um Geschiebemergel als auch Geschiebesande.

Die Grundmoränenbildungen werden im Großraum Mirow von glazilimnischen Beckensanden überlagert und ragen nur örtlich bis an die Geländeoberkante auf.

Im Einflussbereich örtlich vorhandener wasserführender Hohlformen ist außerdem mit holozänen Niedermoorbildungen zu rechnen. Durch die Nähe zu vorhandenen baulichen Anlagen sind Störungen des Oberbodens bzw. Auffüllungen zu erwarten.

Grundwasser wurde bei 1,5 m bis 2,2 m unter dem Gelände angetroffen. Dabei handelt es sich offenbar um Schichten-/Stauwasser mit größtenteils geringer Ergiebigkeit.

Weitere Ausführungen und Gründungsempfehlungen sind dem vorliegenden geotechnischen Bericht zu entnehmen, der im Bauamt des Amtes „Mecklenburgische Kleinseenplatte“ eingesehen werden kann.

Die umgebenden Nutzungen sind gekennzeichnet durch eine Gemengelage zwischen Wohngebäuden, Ferienhäusern sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Dies ist aus der historischen Entwicklung des Ortes begründet.

In attraktiver Lage entstand aus der einst kleinen Wohnsiedlung nach der Eingemeindung zur Stadt Mirow im Jahr 1950 ein beliebtes Feriendomizil.

Charakteristisch im Ortsteil Granzow ist eine kleinteilige, eingeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im geplanten Bereich keine Kampfmittel, keine Altlasten und / oder altlastenverdächtige Flächen i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAIG M-V.

Für das Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss

die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

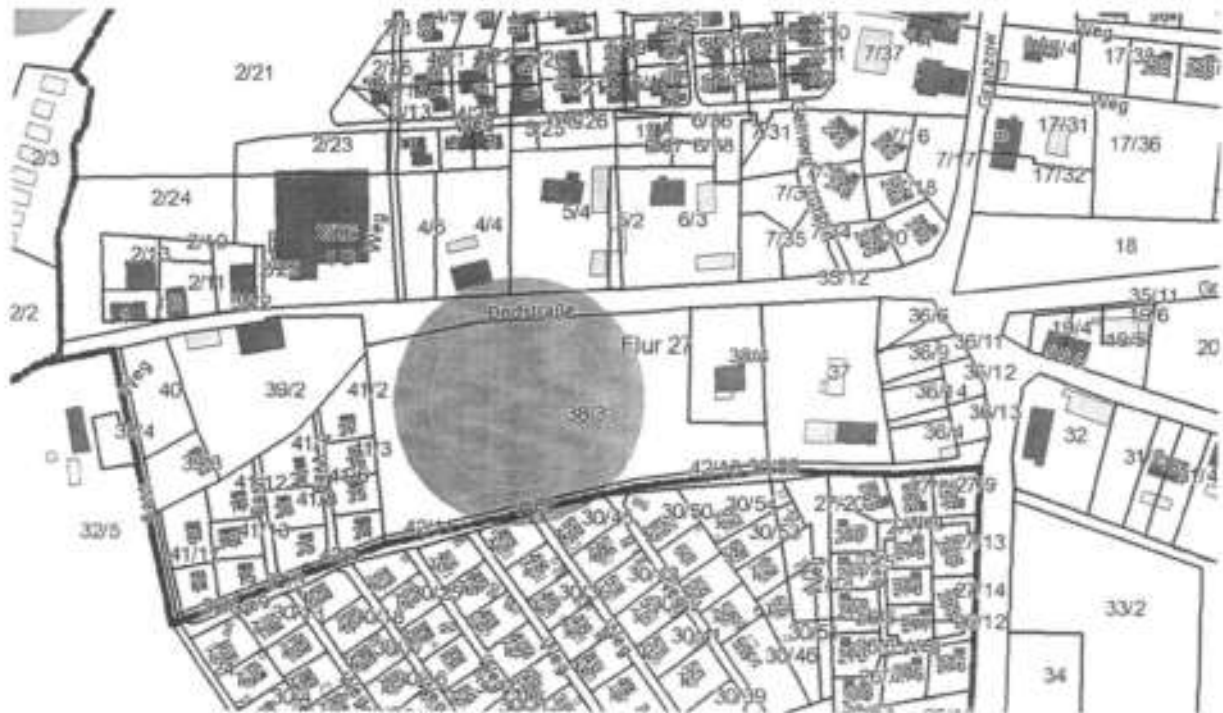


Abb.: Bodendenkmal

### 3.3 Erschließung

Über die Seestraße ist das Plangebiet an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Zuge des Ausbaues der Seestraße im Jahr 2012 wurden auch die Medien der technischen Versorgung erneuert bzw. neu verlegt, Parkbuchten geschaffen und zwei Zufahrten für das Plangebiet hergestellt. Hier befinden sich die Anschlüsse für Trink-, Regen- und Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation und Strom.

Der vorhandene Regenwasserkanal, einschließlich der 3 Schächte, soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes zurückgebaut werden.

### 3.4 Begrünung / Freiflächen

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Pferdekoppel anthropogen vorgeprägt. Das Umfeld des überplanten Bungalow – Grundstückes wird als Ziergarten genutzt. Eine Fichtenreihe schirmt den Garten nach Süden, eine Zypressenhecke nach Westen ab. Sechs ältere Einzelbäume liegen im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Vier davon befinden sich im Geltungsbereich.

Mit dem Gehölzbestand vermittelt die Pferdekoppel einerseits eine hohe Natürlichkeit im Siedlungsraum, andererseits werden durch die vorhandenen Baustrukturen keine weiteren Blickverbindungen über das Gelände hinaus ermöglicht.

Weitere Ausführungen zur Bestandsaufnahme der naturräumlichen Bedingungen siehe Pkt. II Umweltbericht.

## **4. Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzungen**

Gemäß den gemeindlichen Zielen, die Wohnfunktion im Ortsteil Granzow zu festigen und erschlossene Flächen zu nutzen, sollen mit dem Bebauungsplan die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten und in Übereinstimmung mit den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mirow soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die in dem vorhandenen Umfeld verträgliche Wohngebietsentwicklung soll insbesondere ein attraktives Wohnen ermöglichen, die gewerblichen Aktivitäten und Dienstleistungen nicht ausschließt.

Allgemein zugelassen werden:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung stellt günstige Voraussetzungen dar, verträgliche Nutzungen in dieser zentralen Lage mit hohem Erholungspotential zu etablieren.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss erfolgt, da diese Einrichtungen strukturell an anderen Standorten besser eingeordnet werden können bzw. im nahen Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Ortsstruktur soll in Anlehnung an die standörtlichen Gegebenheiten gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in dem Bebauungsplan Nr. 01/2006 „Seestraße Granzow“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte des geplanten Baugebietes prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die unter 4.10 aufgezeigte Flächenbilanz weist aus, dass mit der Planung ca. 8.540 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant werden.

Es sollen eingeschossige Gebäude entstehen, die auch eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen. Mit den Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m, gemessen über OKFF (Oberkante Fertigfußboden) können Gebäudekubaturen entstehen, die sich harmonisch in das Ortsbild und die Umgebungsbebauung einfügen.

#### **4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Auf 8.540 m<sup>2</sup> sollen ca. 19 Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die bezogen auf vorhandene Flurstücksgrenzen bzw. die geplante Erschließungsstraße bemaßt wurden.

Alle baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sollen sich auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, dass die auf der Baufläche geplante Gebietseingrünung nicht gestört wird und auch sämtliche bauliche Anlagen, mit der Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, mindestens 1,5m von der privaten Verkehrsfläche entfernt sind und der Straßenraum nicht durch Baulichkeiten eingeengt bzw. beeinträchtigt wird.

Da die Bebauung auf den Grundstücken möglichst individuell und flexibel sein soll, wird auch die Stellung der Gebäude nicht eingeschränkt.

#### **4.4 Höhenlage**

Um eine ortstypische, möglichst geländenahe Einordnung der Gebäude zu erreichen, soll die Höhenlage dahingehend eingeschränkt werden, dass sich die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über der Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befindet. Dieses Ordnungsprinzip ist bei der vorhandenen Geländesituation städtebaulich wirksam.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der im nördlichen Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal (DN 500 aus Beton) mit den 3 Kanalschächten zurück zubauen.

Das Plangebiet ist über die Seestraße an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Bis auf ein Baugrundstück werden die Bauflächen im Satzungsgebiet über eine Privatstraße erschlossen. Diese verläuft halbkreisförmig und schließt sowohl am Bauanfang als auch am Bauende an die Seestraße an. Die dafür erforderlichen Anbindungspunkte wurden mit dem Ausbau der Seestraße berücksichtigt und hergestellt. Zwei Stichstraßen zur Tiefenerschließung ergänzen das geplante Verkehrssystem. Mit der Festsetzung eines Einfahrtbereiches in der Seestraße westlich der Parkstellflächen wird die Erschließung des mittig gelegenen Baugrundstückes gesichert.

Die Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Daher erfolgt die bauplanungsrechtliche Festsetzung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Ausbaubreite variiert zwischen 2,90 m bis 4,40 m. Die Haupteerschließungsstraße ermöglicht die Befahrung mit PKW und LKW (3-achsiges Müllfahrzeug) im Einrichtungsverkehr. Die südwestlich vorgesehene Stichstraße wird derart hergestellt, dass auf der Straßenverkehrsfläche ggf. Entsorgungssammelbehälter aufgestellt werden können, die durch Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar sind. Der 6 m breite Straßenraum am Ende der Stichstraße ermöglicht die Erschließung von 4 zugeordneten PKW-Stellplätzen.

Die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche erfordert auch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe innerhalb der Straßenbegrenzungslinien.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken gemäß LBauO abzusichern.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastenträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO bei der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

#### 4.6 Technische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche **Trinkwasserversorgung** und **Schmutzwässerung** anzuschließen. Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Seestraße vorhandenen Leitungssysteme. Dafür wurden bereits Anschlusschächte im Bereich der geplanten Zufahrten vorgesehen.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser gemäß TrinkwV2001 muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Für die notwendige Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß den Anforderungen des Wasserzweckverband Strelitz erforderlich. Die neu zu verlegende Trinkwasserleitung wird öffentlich gewidmet und zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Strelitz grundbuchrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, auch für die Ver- und Entsorgungsbetriebe, wird die Benutzung der Privatstraße ermöglicht.

Die zu verlegenden Schmutzwasserleitungen im Plangebiet werden nicht öffentlich, verbleiben als Kundenanlage.

Das gesamte Grundstück unterliegt laut der Wasser- und Abwasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Von den Bauherren sind die Anträge für die Herstellung eines Wasseranschlusses und die Entwässerungsanträge rechtzeitig einzureichen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende **Regenwasser** ist zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt gemäß § 9 WHG einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bedarf. Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 (4) LWaG M-V keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Das Oberflächenwasser der Fahrbahn soll über Regenwassereinläufe der neu zu errichtenden Regenwassersammelleitung dem Regenwassersystem (verrohrter Abschnitt des Gewässers 2. Ordnung – RL 04) der Seestraße zugeführt werden.

Im Bereich der Seestraße befinden sich 0,4 kV – **Stromkabel** und **Gasleitungen** der E.ON edis AG, die eine Versorgung des neuen Wohngebietes mit Gas und Elektroenergie ermöglichen. Für den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind im öffentlichen Bauraum geeignete Flächen gemäß DIN 1998 bereit zu stellen. Die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,6 bis 0,8 m. Im Zuge der Erschließungsplanung sind diesbezüglich rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorger zu führen. Bei der vorhabenkonkreten Planung ist der vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen und mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. 14 Tage vor Baubeginn soll eine Abstimmung mit dem Versorger erfolgen. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.ON edis AG „Einweisung“ verwendet.

Folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen sind zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“,
- „Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG“ und
- „Hinweise und Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.ON edis AG“.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L @telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle



von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bausausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinie ist unzulässig.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Seestraße aus im Einbahnverkehr. Die öffentlich – rechtliche Nutzung der Privatstraße wird über ein Geh- und Fahrrecht für die Rettungskräfte gewährleistet.

Die Entnahme des Löschwassers kann über den in der Ortsmitte vorhandenen Bohrbrunnen bzw. über den mit der Erschließung des Plangebietes zu bauenden Löschwasserbrunnen gewährleistet werden.

Im Bereich der privaten Erschließungsstraßen des B-Plangebietes ist eine bedarfsgerechte **Straßenbeleuchtung** vorzusehen.

Die Durchführung der **Abfallentsorgung** und die Standplätze für die Abfallgefäße haben entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

Baugrundstücke, bei denen ein Befahren der Verkehrsanlagen gemäß den Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die BG Information BGI 5104 – Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – nicht gewährleistet werden kann, sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung an der dafür einzurichtenden Mülltonnensammelstelle bereitzustellen. Dies betrifft insbesondere die Stichstraßen in denen ein Wenden der Müllfahrzeuge nicht möglich ist.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Plangebiet gesetzlich geschützten 4 Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Rohdungen / Baufeldfreimachung zwischen dem 1. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Zum Schutz der Zauneidechse ist die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. April bis zum 15. Mai durchzuführen.

Beim Abriss des vorhandenen Gartenhauses im Zeitraum zwischen Mai und Oktober ist das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Werden Bauarbeiten im Plangebiet außerhalb der angegebenen Zeiträume durchgeführt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig und die entsprechenden Ausnahmen sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

Weitere Ausführungen, auch zur Kompensation des naturräumlichen Eingriffs, sind dem Teil II – Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

##### Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Planungsansatz sind keine Konflikte zu den benachbarten Baugebieten zu erwarten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind auch in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

##### Gewässerschutz

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz Meckl.-Vorp. (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für eventuell geplante Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

#### Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

Die bei den geplanten Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) sind einzuhalten.

#### **4.9 Nachrichtliche Übernahmen und zusätzliche Hinweise**

- Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Bodendenkmals muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig, vor Beginn der Erdarbeiten, zu unterrichten.

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt wurden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige Untere

Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeit, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Rechtzeitig vor Bauausführung wird ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfohlen.

- Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO (Übergangsvorschrift) verwiesen.

- Im bestehenden Ferienpark ist der Nachbarschaftsschutz nicht nach dem Gesetz gesichert. Es wird auf die Einhaltung des § 7 LBauO M-V hingewiesen. Die Anwendung des § 62 LBauO M-V erfordert Bauvorlagen nach § 7 BauVorVO.

#### 4.10 Flächenbilanz

Es wird durch die Flächenbilanz lediglich dargestellt, welche Baulandanteile den einzelnen Gebietskategorien bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von **9.495 m<sup>2</sup>**

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gebietsanteil (%)
<b>1. Bauflächen</b>	<b>8.540</b>	<b>89,94</b>
davon		
Baufeld 1	4.550	
Baufeld 2	3.115	
Baufeld. 3	875	
<b>2. Straßenverkehrsflächen</b>	<b>955</b>	<b>10,06</b>
Σ	<b>9.495</b>	<b>100</b>

Das auf den Bauflächen festgesetzte Anpflanzgebot umfasst eine Fläche von 1.035 m<sup>2</sup>.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

##### 1.1.1 Projektbeschreibung

Das Vorhaben befindet sich, umgeben von einer Wochenendhaussiedlung und Wohnbebauung, im Zentrum von Granzow unmittelbar südlich der Seestraße etwa 180 m östlich des Granzower Möschen auf einer intensiv genutzten etwa 0,95 ha großen nahezu gehölz- und bebauungsfreien Pferdekoppel. Das Gelände und seine Umgebung liegt etwa 5 m höher als der Uferbereich des Granzower Möschen. Es ist geplant, die Fläche für Wohnzwecke zu nutzen. Dafür sind die Fällung von 7 Obstbäumen ohne Höhlen, die Beseitigung einer Fichtenhecke und der Abriss des Gebäudebestandes erforderlich.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

geplante Nutzungen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Wohngebiet 60% versiegelt	8.540,00		
davon			
Bauflächen versiegelt		5.124,00	53,97
Bauflächen unversiegelt		2.381,00	25,08
davon Anpflanzungen		1.035,00	10,90
Verkehrsflächen	955,00		10,06
Summen	9.495,00		100,00

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten,
3. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubauten,
3. Beseitigung von Lebensraum und Nahrungshabitaten für Tiere.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. Durch Alltagsabläufe verursachte Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren.

1. das Baugebiet  
- die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche,
2. die Wirkzonen I und II  
- den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum  
- den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsgebieten und Detaillierungsgraden beruht auf der Annahme, dass bei Realisierung des Vorhabens alle Schutzgüter nur im Bereich des unmittelbaren Baufeldes, d.h. auf den neu zu versiegelnden Flächen und in Wirkzone I und II, d.h. auf den restlichen Flächen des Plangebietes betroffen sein werden. Im sonstigen Wirkraum – außerhalb des Plangebietes werden aufgrund der begrenzten Auswirkungen des Vorhabens keine erhöhten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen.

Es wurden folgende Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorausgesetzt:

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalyse der Artengruppen Fledermäuse, Avifauna, Zauneidechse Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop- typen- erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen.

Im § 12 des Gesetzes zu Naturschutzausführungsgesetz werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>....

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B - Plan - Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden.

Weitere zu beachtende Vorschriften sind die §§ 18 und 26 des NatSchAG M- V bezüglich der Beachtung der geschützten Einzelbäume sowie des Landschaftsschutzgebietes. Es ist eine Ausnahme von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013 Stand: 01.09.2013 aufgrund des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765),
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212),



- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324),
  - LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
  - die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
  - die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
  - Entwurf zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2006 „Seeuferstrasse Granzow“ der Stadt Mirow vom 14.09.2012
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Müritz-Seen-Park".
- Das Plangebiet beinhaltet vier nach §18 NatSchAG geschützte Einzelbäume.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### Mensch

Das Plangebiet befindet sich südlich der Seestraße inmitten vorhandener baulicher Nutzungen. Die Fläche unterliegt intensiver Beweidung durch Pferde und wird von Nord nach Süd mittig durch einen Trampelpfad getrennt. Unmittelbar nördlich der Seestraße liegt das Hotel Seepanorama mit dem dazugehörigen Parkplatz. Weiterhin befindet sich nördlich der Seestraße Wohnbebauung mit großzügigem Gartenanteil. Östlich des Vorhabens schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an, die in das Plangebiet mit einem Ziergarten mit Gartenhäuschen hineinreicht. Südlich wird das Plangebiet durch einen unbefestigten Weg begrenzt, der im Abstand von ca. 70 m parallel zur Seestraße verläuft und der das an der L25 gelegene Dorf mit dem See verbindet. Südlich dieses Weges erstreckt sich ein 100 m

breiter Streifen aus Wochenendhäusern an den sich das Plangebiet 13/93 und seine Ersatzmaßnahme anschließt. Westlich des Plangebietes geht ein 100 m breiter Streifen Ferienhäuser in den Strandbereich des 180 m westlich gelegenen Sees über. Etwa 200 m südlich bzw. östlich des Vorhabens verläuft die L25 zwischen Neustrelitz und Mirow.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen vorbelastet. Die Immissionen der Landesstraße erreichen das Plangebiet aufgrund der Abschirmung durch die Ferienhäuser und der Entfernung nicht. Von einer derzeitigen Überschreitung der Schwellenwerte für ein Wohngebiet laut TA - Lärm (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) und TA - Luft wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der Vorbelastungen, der Einzäunung und der umgebenden Nutzungen keinen Erholungswert.

### Flora

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes sind Buchenwälder mesophiler Standorte, Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald (Quelle: Linfos light MV).

Das Plangebiet wird von als Pferdeweide genutztes Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) bestimmt. Dieses beinhaltet kleine Flächen ruderaler Staudenflur, welche aufgrund ihrer Größe und Verinselung dem Intensivgrünland zugeschlagen wurden. Eine, im Rahmen der Entwurfserstellung zum B- Plan erfolgte floristische Artenaufnahme aus dem Jahre 2012 durchgeführt vom Landschaftsarchitekten Günther Papp sagt hierzu Folgendes aus: "Wie aus der Artenliste hervorgeht, kommen auf der Fläche, die einen hohen Anteil offenen, vegetationsarmen Bodens aufweist, viele nitrophile Arten vor. Das steht mit der Nutzung als Pferdekoppel bzw. Ponyweide in Verbindung. In großem Maße wandern Neophyten wie das Indische Springkraut aus den nahe liegenden Gärten ein und verdrängen die heimische Vegetation. Für eine Nährstoffanreicherung sorgen auch die verschiedenen „wild“ abgekippten Gartenabfälle. (*Achillea millefolium*, *Alopecurus pratensis*, *Bromus hordeaceus*, *Capsella bursa-pastoris*, *Chamomilla recutita*, *Coryza canadensis*, *Echium vulgare*, *Equisetum arvense*, *Galium apparine*, *Geranium molle*, *Hypericum perforatum*, *Impatiens noli-tangere*, *Impatiens parviflora*, *Lolium perenne*, *Lotus corniculatus*, *Plantago lanceolata*, *Poa annua*, *Poa pratensis*, *Poa trivialis*, *Primula elatior*, *Rumex acetosa*, *Senecio viscosus*, *Taraxacum officinalis*, *Trifolium repens*, *Urtica dioica*, *Valeriana officinalis*, *Verbascum thapsus*)."

Eine Fichtenreihe im Südosten bildet die Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) welche Bestandteil des Ziergartens (PGZ) im Südosten ist. An der südlichen Plangebietsgrenze wächst ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) bestehend aus Brombeeren. Im Nordosten befindet sich ein eingeschossiges Gartenhäuschen mit Terrasse und ohne Keller (ODF). Der das Plangebiet in Nord- Süd - Richtung teilende Trampelpfad wird dem Siedlungsbiotoptyp "Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt" (OVU) zugeordnet.

Vier geschützte Einzelbäume, ein Ahorn, eine Linde, eine Walnuss und eine Eiche, befinden sich im Plangebiet. Zwei Ulmen stehen unmittelbar nördlich, außerhalb des Plangebietes.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	57,00	0,60
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	67,00	0,71
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	8.565,00	90,21
PGZ	Ziergarten	476,00	5,01
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	235,00	2,47
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	95,00	1,00
		9.495,00	100,00

### Fauna

Die Vorhabenfläche ist im Wesentlichen dem Biotoptyp „Intensivgrünland“ zuzuordnen. Dieses ist potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel. Im Plangebiet befindet sich ein Gartenhäuschen mit vereinzelt Potenzial für die Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse und ohne Brutplatzpotenzial. Weiterhin enthält das Plangebiet Potenzial als Bruthabitat in vier alten Bäumen die zur Erhaltung festgesetzt sind, in sieben jüngeren Obstbäume, einer ausgewachsenen Fichtenhecke und einer Fläche mit Brombeeraufwuchs. Der Boden besteht aus sandigen Substraten, der Standort ist grundwassernah. Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer. Trotz der Nutzung und der gestörten Böden ist ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der an der Oberfläche vorherrschenden nichtbindigen Substrate, der vorhandenen Bodenunebenheiten und vereinzelt Ruderalstrukturen nicht auszuschließen. Die Nutzung als Landlebensraum durch Amphibien ist wegen fehlender erreichbarer Laichgewässer sowie aufgrund der Insellage und intensiven Nutzung der Fläche nicht gegeben. Die nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden auf das Vorkommen des Eremiten mit negativem Ergebnis untersucht. Streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume (z.B. alte absterbende Eichen) und Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Das Plangebiet hat keine Rastplatzfunktion und befindet sich in der Zone A mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzugs. Ein in 2013 besetzter Seeadlerhorst, ein in 2013 nicht besetzter Fischadlerhorst und 5 Brutplätze vom Kranich sind im Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie für den betreffenden Meßtischblattquadranten verzeichnet.

Weitere Aussagen sind dem beigegeführten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

### Boden

Das Vorhaben befindet sich laut LINFOS lighth, dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), hier unter „Geologie – Übersichtskarten“ im Bereich von Sand-Gley/ Braunerde- Gley

(Braungley)/ Podsol-Gley (Rostgley); von spätglazialen Tal- und Beckensanden, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig. Laut „Landesweiter Analyse der Landschaftspotenziale“ besteht der Boden im Plangebiet aus Sanden grundwasserbestimmt.

Im geotechnischen Bericht zur Erschließung des Baugebietes Seestraße vom 09.12.2013 heißt es "Unterhalb der Geländeoberkante stehen aufgefüllte bzw. gestörte Böden an. Dabei handelt es sich um organisch durchsetzte Sande OH bzw. schluffige Sande. Teilweise sind in die Auffüllungen Ziegelreste eingelagert. Die Mächtigkeit dieser Böden schwankt zwischen 0,3 m bei BS 3 und 1,9 m bei BS 1. Überwiegend sind die Auffüllungen jedoch  $\leq 0,7$  m. Die aufgefüllten/gestörten Böden sind größtenteils locker gelagert. Unterhalb der Auffüllungen sind schluffige Sande der Bodengruppen SU II und SU vorhanden. Diese wurden anhand der Bohrbarkeit als mitteldicht gelagert bewertet. Bei den Bohrungen BS 1 und BS 4 bis BS 6 stehen ab einer Tiefe um etwa 2 m unter OKG bis zur Erkundungsendtiefe bindige Böden in Form von Schluff Ton-Gemischen der Bodengruppen UL, IL, UM oder TM an. Die Konsistenz dieser Böden ist bis etwa 2,5 m unter OKG weich bis breiig. Ab etwa 2,5 m sind diese Böden dann weich."

Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen nach Regionalem Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" bei 19. Der Boden ist demnach wenig ertragsreich. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

#### Wasser

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Grundwasser wurde laut Baugrundgutachten bei 1,5 m bis 2,2 m unter dem Gelände angetroffen. Dabei handelt es sich offenbar um Schichten-/Stauwasser. Das anstehende Grundwasser ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates und des geringen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Es besteht ein potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität. Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt 90,4 mm/a, das nutzbare Grundwasserdargebot 4.211 m<sup>3</sup>/d. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

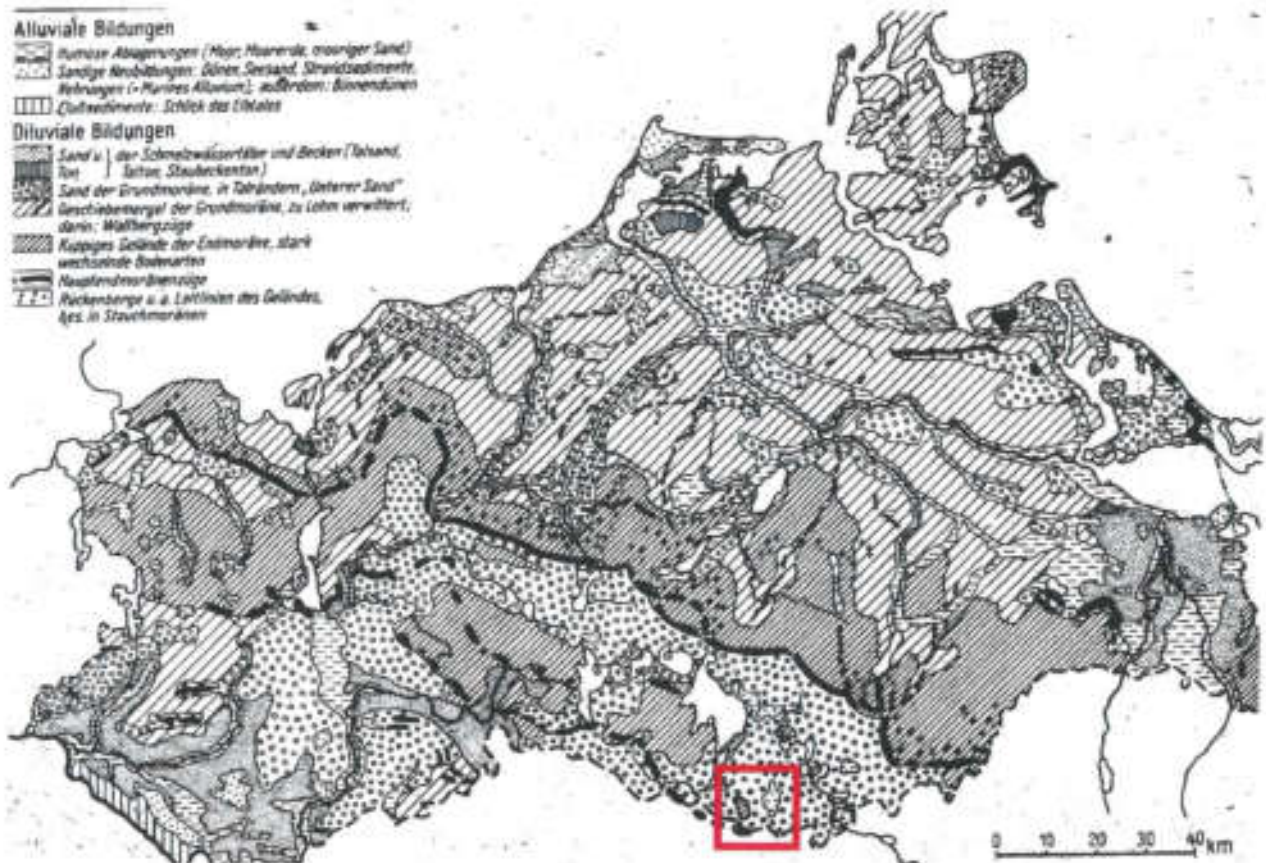
#### Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt.

Die Gehölze im Plangebiet und in seiner Umgebung üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Von den klimatischen Funktionen des Granzower Möschen der Kaltluftproduktion und der Zirkulation profitiert das Plangebiet wegen der umgebenden Bebauung weniger. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich gering eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Beckensande innerhalb der Grundmoräne der südlich der Müritz verlaufenden Frankfurter Staffel.



LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Mirower Seenkette VI 5 - 7“ eine sehr hohe Bewertung zu. Das Plangebiet liegt inmitten von Bebauung auf anthropogen geprägter, von Süd nach Nord leicht geneigter, umzäunter Grünfläche. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 64,5 m bis 66,5 m über HN und somit etwa 5 m über dem Granzower Möschen. Es eröffnen sich trotzdem keinerlei Sichtbeziehungen in die Umgebung oder Landschaft. Das Gelände weist keine prägenden Strukturen oder Geländemerkmale auf. Die Bäume am nördlichen und südlichen Plangebietsrand rahmen die Fläche ein. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Für das Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

### Natura - Gebiete

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südlich des SPA - Gebietes DE 2642-401 "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte". Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen die sich auf den Erhaltungszustand eines Natura - Gebietes ungünstig auswirken könnten. Da das Vorhaben in ausreichender Entfernung zum Vogelschutzgebiet liegt, durch Bebauung von diesem getrennt ist und keine mittelbaren (z.B. erhöhte Immissionen) Wirkungen erzeugt, wird von einer Nichtbeeinträchtigung des Natura - Gebietes durch das Vorhaben ausgegangen und auf eine FFH - Prüfung verzichtet.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Mensch

Durch die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes kommt es zu geringen bau- und betriebsbedingten Lärm - und Geruchsmissionen. Die baubedingten Immissionen sind temporär. Die betriebsbedingten Immissionen gehen von üblichen Nutzungsabläufen wie KFZ - Betrieb, Müllentsorgung und Instandhaltungsarbeiten am Grundstück aus und dürfen die zulässigen Grenzwerte laut TA Lärm und TA - Luft für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch Fällungen von 7 dünnstämmigen Obstbäumen, welche durch Neuanpflanzungen ersetzt werden und die Bebauung der derzeit umzäunten Grünfläche nicht beeinträchtigt.

#### Flora

Im Plangebiet kommt es zur Versiegelung und Veränderung von Intensivgrünland und zur Beseitigung von 7 Obstbäumen. Auch die Fichtenhecke wurde nicht zur Erhaltung festgesetzt. Das Brombeergebüsch ist zu erhalten. Der Biotop- und Funktionsverlust wird durch entsprechende vorhabennahe und externe Maßnahmen kompensiert.

#### Fauna

Durch die Beseitigung des Gebäudebestandes und von Gehölzen wird Lebensraumpotenzial von Fledermäusen und Vogelarten beseitigt. Die Gehölze werden vorhabennah im Bereich der Anpflanzfestsetzung ersetzt. Der Verlust der Funktion der Grünfläche als Nahrungshabitat wird durch die entstehenden unversiegelten Freiflächen und die externe Maßnahme kompensiert. Eine Betroffenheit von Zauneidechse wird durch die

Baufeldfreimachung ab April vermieden. Laut Artenschutzfachbeitrag sind bei Umsetzung der umweltrechtlichen Maßnahmen populationsgefährdende Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot), § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen) durch die geplanten Nutzungen für alle vorkommenden Arten nicht zu erwarten.

#### Klima

Durch die Versiegelung von Grünfläche sowie die Beseitigung von kleinen Gehölzflächen und dünnstämmigen, jungen Bäumen erfolgt kein Eingriff in klimatische Funktionen. Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden zu keinen Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen.

#### Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen verursachen eine unumkehrbare Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Dieser Eingriff ist im Zusammenhang mit der Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion multifunktional auszugleichen. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, daher wird der Grundwasserhaushalt nicht gestört.

#### Natura - Gebiete

Das 300 m nördlich gelegene SPA - Gebiet DE 2642-401 "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" wird von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung maximal 8,5 m hoher Gebäude, die Beseitigung einer innerörtlichen Grünfläche und die Fällungen von jungen, dünnstämmigen Gehölzen nicht beeinträchtigt. Vor Beginn der Erdarbeiten erfolgt die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des bekannten Bodendenkmals.

### **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

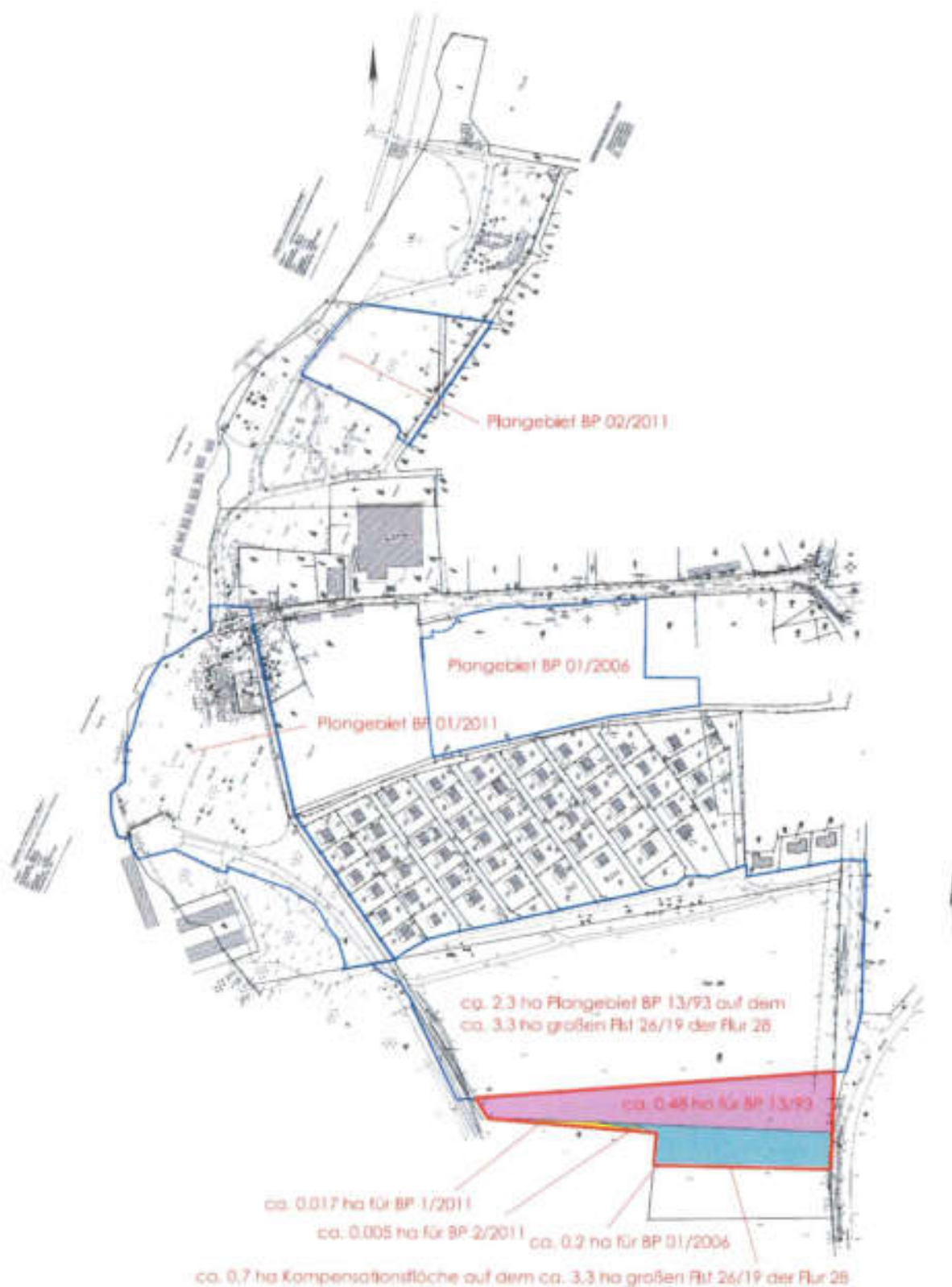
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als ungeordnete anthropogen beeinträchtigte Brache bestehen bleiben. Diese würde verbuschen, was sich nachteilig auf die biologische Vielfalt auswirken würde.

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

Die Wohnbebauung ist auf einer innerörtlichen Grünfläche geplant. Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen und die Beseitigung von Gehölzen sowie des Gebäudebestandes verursachen die Beseitigung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten.

Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden und anderenfalls zu kompensieren.

Abbildung 1: Verortung der externen Maßnahmen (mit Kennzeichnung der Plangebiete)





### Minimierungsmaßnahmen

- M1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.
- M2. Geplante Zäune sind mit 10 – 15 cm Bodenfreiheit zu setzen.
- M3. Zum Schutz der Insekten sind Lichtquellen zu verwenden, die nicht geeignet sind, Tiere anzulocken und zu töten.

### Vermeidungsmaßnahmen

- VM1 Zum Schutz der Brutvogelfauna sind Fällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- VM2 Zum Schutz der Zauneidechse sind die Bauarbeiten ab 01. April auszuführen und nicht zu unterbrechen.
- VM3 Kann der unter VM2 angegebene Baubeginn nicht realisiert werden, ist der Baubetrieb durch den Vorhabenträger zu beauftragen vor Baubeginn spezielle Schutzzäune einschließlich eingegrabener Eimer an der Grundstücksgrenze zu stellen. Die hinter die Umzäunung gelangten Reptilien sind mit Handfängen abzusammeln. Diese und die mittels der Eimer gefangenen Exemplare sind außerhalb des Plangebietes abzusetzen. Werden Erdarbeiten von Oktober bis April durchgeführt, ist der Zaun bereits im September zu stellen und sind die Tiere einzusammeln, um zu verhindern, dass eingegrabene Tiere (im Winterschlaf) getötet oder verletzt werden. Der Zaun ist bis zum Baubeginn zu erhalten. Das Absammeln ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen und zu dokumentieren.
- VM4 Der Gebäudebestand ist zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März abzureißen und zwischen Mai und Oktober vor Abriss auf Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Wird eine Nutzung festgestellt, ist 1 Ersatzlebensstätte an einem Baum oder Gebäude in der Umgebung des Plangebietes in mindestens 7 m Höhe anzubringen.
- VM5 Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Bodendenkmals muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig, vor Beginn der Erdarbeiten, zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt wurden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeit, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### CEF - Maßnahmen

CEF 1. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind 2 Bereiche von je 2 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz, Reisig verschiedener Größen und Holschnitzeln zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Dabei ist der Boden mit den Holschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Die Grube wird dann mit Feldsteinen (Wenigstens 20 bis 40 cm Durchmesser) und Totholz (Äste, Wurzeln) gemischt und bis 1 m über Bodenkante verfüllt und überfüllt. Die beiden Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 50 m zu errichten. Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn unter Aufsicht einer ökologischen Begleitung umzusetzen. Das entsprechende Abnahmeprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März.

CEF 2. Zwischen den zwei Winterquartieren ist ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus Sand verschiedenster Korngrößen ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1 m zu errichten. Diese Sandfläche dient den Reptilien als potenzielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich). Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn unter Aufsicht einer ökologischen Begleitung umzusetzen. Das entsprechende Abnahmeprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März.

### Kompensationsmaßnahmen

K1Auf der zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Fläche sind die Brombeeren zu erhalten und Pflanzen aus heimischen Baumschulen einreihig (380 St Sträucher im Abstand von 1 m und 36 St Bäume im Abstand von 10 m) laut Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Artenliste 1** für Pflanzen aus heimischen Baumschulen

Straucharten 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100cm:

Kornelkirsche *Cornus mas*  
Haselnuss *Corylus avellana*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Heckenrose *Rosa canina*  
Bibernellrose *Rosa pimpinelifolia*  
Holunder *Sambucus nigra*  
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*  
Brombeere *Rubus fruticosus*

Baumarten 3x verpflanzt Stammumfang 16 bis 18 cm:

Winterlinde *Tilia cordata*  
Spitzahorn *Acer platanoides*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*

Apfelbäume - Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 10 bis 12 cm

z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia,

Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel

Birnen - Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 10 bis 12 cm

z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern

Quitten - Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 10 bis 12 cm

Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte

Kirschen - Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 10 bis 12 cm

z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Stevnsbaer Brigitte

Pflaumen - Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 10 bis 12 cm

z.B. Hauszwetschge, Spilling/Spenling, Anna Späth

K2Außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Mirow der Flur 28 und auf Teilen des Flurstückes 26/19, ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung 2.105 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu einem strukturierten Trockenlebensraum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche für Naturschutzzwecke zu sichern. Es sind auf ca. 10% der Fläche und hauptsächlich an den Rändern Initialpflanzungen mit einheimischen trockenverträglichen Gehölzen z.B. Gingster, Heckenrosen und Schlehe vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten aber deren Ausbreitung auf 30 % der gesamten Maßnahmenfläche einzuschränken. Das sich entwickelnde Trockengrünland ist die ersten drei Jahre zweimal jährlich im Mai und August und danach einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Anlage eines naturnahen Feuerlöschteiches kann zugelassen werden. Auf der Fläche sind 3 Ersatzhabitats für Zauneidechsen siehe CEF 1 und 2 anzulegen und zu erhalten. Zwischen den vorgesehenen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignete Verbindungen in Form kleiner trockner sandiger Pfade zu schaffen. Die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern. Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag rechtlich zu verankern. Hierfür ist die Fläche für Naturschutzzwecke zu sichern. Es sind auf ca. 10% der Fläche und hauptsächlich an den Rändern Initialpflanzungen mit einheimischen trockenverträglichen Gehölzen z.B. Gingster, Heckenrosen und Schlehe vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten aber deren Ausbreitung auf 30 % der gesamten Maßnahmenfläche einzuschränken. Das sich entwickelnde Trockengrünland ist die ersten drei Jahre zweimal jährlich im Mai und August und danach einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Anlage eines naturnahen Feuerlöschteiches kann zugelassen werden. Auf der Fläche sind 3 Ersatzhabitats für Zauneidechsen siehe CEF 1 und 2 anzulegen und zu erhalten. Zwischen den vorgesehenen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignete Verbindungen in Form kleiner trockner sandiger Pfade zu schaffen. Die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern. Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag rechtlich zu verankern.

## Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

## A Ausgangsdaten

## A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,95 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

## A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche/	Versiegelungsfläche
Wirkbereiche I und II	Flächen mit Funktionsverlust
sonstiger Wirkungsbereich	nicht vorhanden

## Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

## A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Vorhabenfläche ist von Bebauung umgeben und befindet sich somit in einer Entfernung von bis 50 m zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

## B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	Anlage 9
Kompensationswertzahl :	im unteren Bereich

## B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

## B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Flächen für Anpflanzungen. Hier erfolgt kein Eingriff weder unmittelbar z.B. durch Befahren noch mittelbar z.B. durch Immissionen. Weiterhin ist in der Tabelle die versiegelte Fläche als ökologisch wertloser Bereich aufgeführt.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
PHX	Anpflanzung	57,00
PHW	Anpflanzung	67,00
GIM	Anpflanzung	838,00
PGZ	Anpflanzung	43,00
OVU	Anpflanzung	30,00
ODF	Erhaltung	95,00
		1.130,00

## B 1.2. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
GIM	BF versiegelt	4.615,80	1	1	1	0,75	0,5	1,125	5.192,78
	Verkehrsflächen	929,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	1.045,13
PGZ	BF versiegelt	272,20	0	0,5	1	0,75	0,5	0,75	204,15
	Verkehrsflächen	26,00	0	0,5	1	0,75	0,5	0,75	19,50
OVU	BF versiegelt	141,00	0	0,3	1	0,75	0,5	0,6	84,60
		5.984,00							6.546,15

## B 1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
GIM	BF unversiegelt	2.182,20	1	1	1	0,75	0,75	1.636,65
PGZ	BF unversiegelt	134,80	0	0,5	1	0,75	0,375	50,55
OVU	BF unversiegelt	64,00	0	0,3	1	0,75	0,225	14,40
		2.381,00						1.701,60

**B 1.4. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)**

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

**B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

**B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen****B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**

Das Vorhaben betrifft keine nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen

**B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Es werden Lebensräume gefährdeter Tierarten (Zauneidechsen) temporär beseitigt. Da die Beeinträchtigungen hauptsächlich baubedingt und daher temporär sind, ist es möglich, den Lebensraum für die o.g. Arten durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen relativ kurzfristig wiederherzustellen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen****B 4.1 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 4.2 Wasser**

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 4.3 Klima**

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Für die geplante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im LSG wird ein Zuschlag von 5% auf das Gesamterfordernis erhoben.

**B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes**

B 1.1	0
B 1.2	6.546,15
B 1.3	1.701,60
B 1.4	0
B 2	0
B 3.1	0

B 3.2	0
B 4.1	0
B 4.2	0
B 4.3	0
B 5	412,39
Gesamtfläche:	8.660,14

### C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

#### C 1 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 8: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang
Anpflanzungen	1.035,00	2,00	2,50	0,50	1,25	1.293,75
externe Maßnahme	2.105,00	2,00	3,50	1,00	3,50	7.367,50
						8.661,25

#### C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 8.660

Kompensationsflächenumfang: 8.661

#### D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen, zu dokumentieren und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Fertigstellungstermins, in den ersten 3 sowie nach 5 und wieder nach 8 Jahren nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Vorkommen von Brutvögel zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Behörde vorzulegen.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

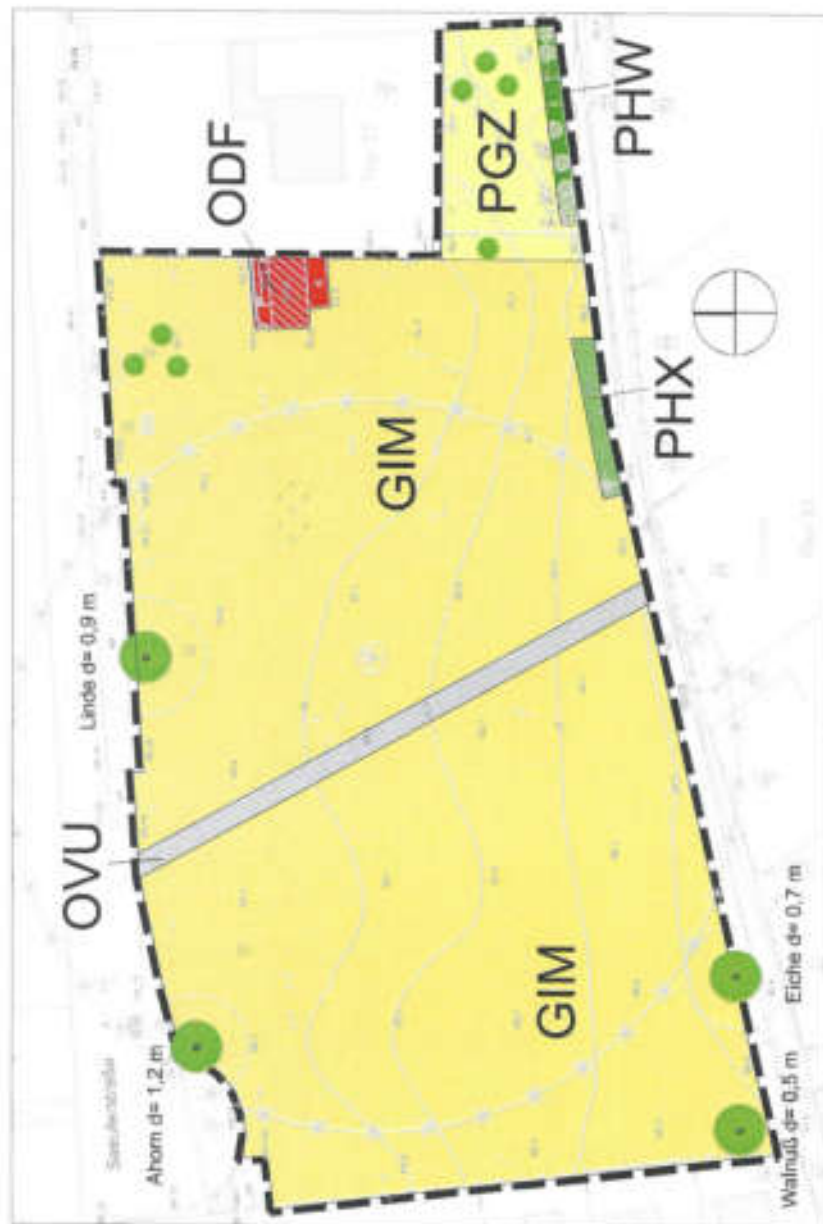
Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.



# Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.01/2006 " Seeuferstraße Granzow"

## Anlage 1 - Bestandsplan - Biotoptypen



### LEGENDE:

--- Untersuchungsraum

### Bestand:

PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

PGZ Ziergarten

OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

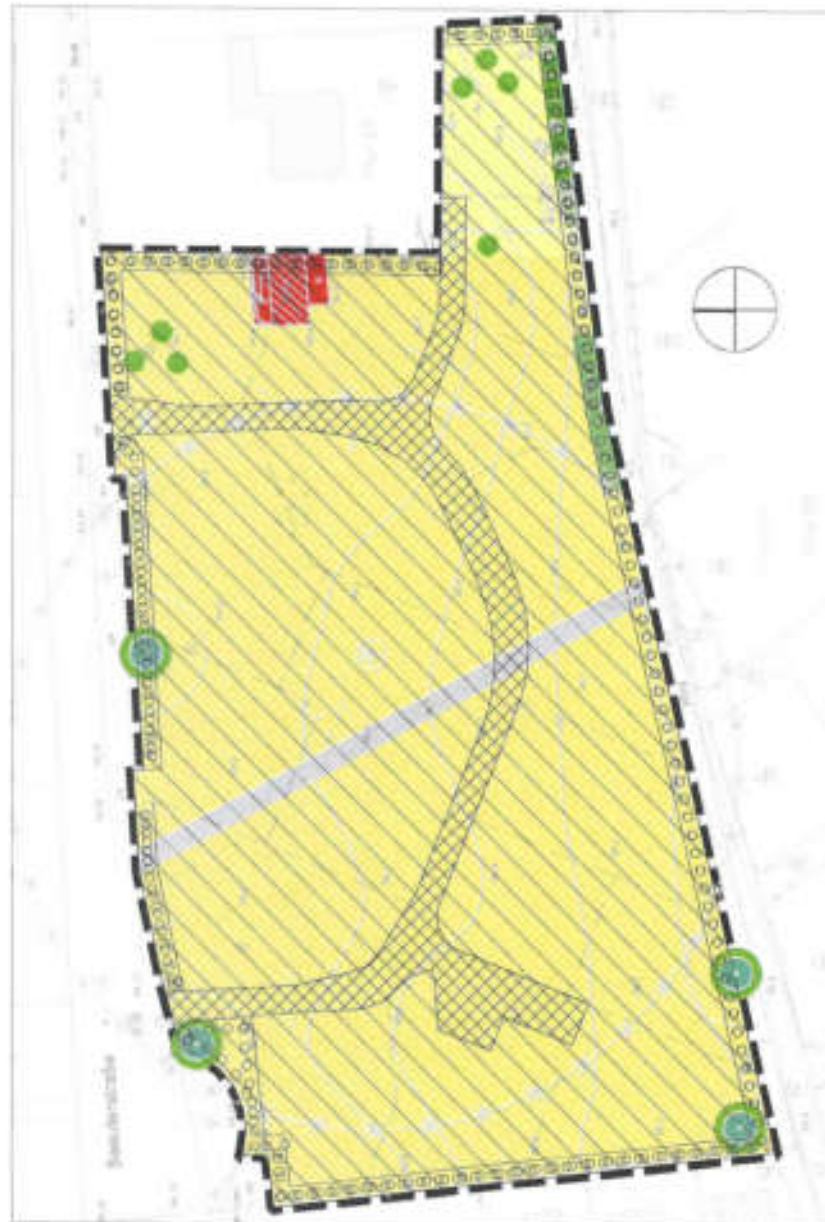
ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet

● Geschützte Einzelbäume d > 30 cm

● Obstbäume ohne Schutzstatus

# Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.01/2006 "Seeuferstraße Granzow"

## Anlage 2 - Konfliktplan - Biotoptypen



### LEGENDE:

--- Untersuchungsraum

### Planung:

Allgemeines Wohngebiet maximal 60% Versiegelung, eingeschossig, FH 8,5 m

Verkehrsflächen

Anpflanzgebot

zu erhaltende Bäume

### Bestand:

PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

PGZ Ziergarten

OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet

Geschützte Einzelbäume  $d > 30$  cm

Obstbäume ohne Schutzstatus