

Stadt Gützkow

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

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

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Wohngebiet Seeblick“

östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 02-2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Angaben des Standortes	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden	3
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN	4
2.1	Baugesetzbuch.....	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V	4
2.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	5
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen.....	5
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	6
3.1	Schutzgut Mensch.....	6
3.2	Schutzgut Boden	7
3.3	Schutzgut Wasser	8
3.4	Schutzgut Klima und Luft	9
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	10
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	10
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna	11
	3.7.1 Biotop des Plangebietes.....	11
	3.7.2 Faunistischer Bestand des Plangebietes.....	14
3.8	Biologische Vielfalt	15
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	15
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
	4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch	16
	4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden.....	18
	4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser.....	19
	4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft.....	20
	4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild.....	21
	4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
	4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna.....	23
	4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	25

4.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	26
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	28
7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN.....	29
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	30
9	ZUSAMMENFASSUNG	31

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Angaben des Standortes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Gützkow. Es wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Süden durch einen öffentlichen Festplatz und im Osten durch weitere Dauerkleingärten der Gartensparte begrenzt.

Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich an die Gebrüder- Kressmann- Straße an, die das Wohn- und die Kleingartenanlage erschließt.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen Teil einer Kleingartenanlage, die sich in östlicher Richtung zum Kosenowsee erstreckt. Von den 15 Gärten befinden sich 9 Gärten noch in Nutzung. Hier sind gepflegte Beete mit Blumenstauden, Sträuchern und Gemüsepflanzen sowie gepflegte Rasenflächen vorzufinden. Der Baumbestand ist auf Obstbäume begrenzt, wobei nur zu einem geringen Anteil ältere Baumbestände vorkommen. Gartenlauben mit vorgelagerten Terrassen dienen dem Aufenthalt der Kleingärtner. Vereinzelt wurden zusätzlich Schuppen und Gewächshäuser errichtet.

Bei 4 Gärten konnte ein deutlicher Zustand der Auflassung festgestellt werden. Hier sind aufgrund des massiven Wildwuchses von Vegetationen die ursprünglichen Strukturen der Gärten kaum noch erkennbar. Es haben sich Goldrute, Wildrosen und Land-Reitgras ungehindert entwickeln können und bilden teils flächenhafte Bestände. Obstbäume kommen kaum vor. Es dominieren nicht heimische Gehölzarten, wie Lebensbäume. Bei 2 Gärten wurde die Nutzung erst vor kurzer Zeit aufgegeben. Hier ist eine beginnende Auflassung von Vegetationen der ehemals gärtnerisch genutzten Flächen erkennbar.

Die Kleingärten sind mit geschnittenen Heckenpflanzungen umgrenzt. Als Gehölzarten kommen vorwiegend Liguster und Lebensbäume zur Auswahl.

Die einzelnen Parzellen werden von mit Plattenbelägen befestigten Wegen erschlossen. Mittig des Planbereiches befindet sich ein geschotterter Parkplatz, der gleichfalls mit Liguster und Lebensbäumen eingefasst ist. Im Parkplatzbereich befindet sich eine einzelne Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), die einen Stammumfang von 1,25 m aufweist. Aufgrund der Lage in einer Kleingartenanlage ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht geltend.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Schutzgebietskulisse eines Natura 2000-Gebietes. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadtvertretung Gützkow hat am 22.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ gefasst.

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt, die 1. Reihe der Kleingartenanlage mit Dauerkleingärten an der Gebrüder- Kressmann- Straße als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** zu entwickeln.

Es handelt sich um einen bereits vorgeprägten Standort, der unmittelbar an bestehende Wohnbebauungen anschließt. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Der Vorhabenträger ist bereit, die Baufreimachung der Grundstücke zu übernehmen, so dass bezahlbares Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad u.a., die auch fußläufig erreichbar sind.

Im Voraus des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Analyse der Wohnbauentwicklungsflächen vorgenommen, um die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes an diesem Standort begründen zu können. Dabei wurde festgestellt, dass für die großflächigen Wohnbauentwicklungsflächen in der Ortslage mittelfristig kein Bedarf besteht und sich auch keine weiteren Planungsabsichten abzeichnen. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes an einem bereits von Nutzungen gekennzeichneten Standort konnte somit aus städtebaulicher Sicht unterlegt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist der Planbereich noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes wurde im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow aufgestellt.

Der Bebauungsplan sieht auf der Teilfläche aus Flurstück 205/10 die Bildung von 9 Grundstücken mit jeweils mindestens 780 m² vor. Auf diesen ist die Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig, so dass die Kapazität des Plangebietes auf 9 Wohneinheiten beschränkt wird. Die Einhaltung der Kapazitätsgrenzen wird durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohneinheiten je Wohngebäude sowie zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt. Es sind ausschließlich Dauerwohnungen zugelassen.

Die gemäß Text (Teil B) getroffenen baurechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Fassaden- und Dachgestaltungen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in das Umfeld einpasst und sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet.

Die Erschließung der Baugrundstücke 5 bis 9 erfolgt direkt von der Gebrüder-Kressmann- Straße aus, die gemäß den Ergebnissen einer verkehrstechnischen Untersuchung auszubauen und zu verbeitern ist. Die Baugrundstücke 1 bis 4 werden durch eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet kann gesichert werden. Entsprechende Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich 10.365 m²

davon

- Grundstücksflächen der geplanten Parzellen (Nettobauland) 8.188 m²
 - Grundstück 1 1.048 m²
 - Grundstück 2 856 m²
 - Grundstück 3 783 m²
 - Grundstück 4 810 m²
 - Grundstück 5 783 m²
 - Grundstück 6 798 m²
 - Grundstück 7 915 m²
 - Grundstück 8 971 m²
 - Grundstück 9 1.086 m²
- öffentliche Verkehrsfläche (Gebrüder Kressmann- Straße, Gehwege und Parkplätze) 2.295 m²
- Vorbehaltfläche für die Trafo- Station 20 m²

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

Die Realisierung der Bauvorhaben bedingt Verluste und zusätzliche Versiegelungen sowie Beanspruchungen von Biotopflächen, wodurch der Eingriffstatbestand gemäß § 12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern...“ als Eingriffe zu definieren.

Es gilt gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz die Vorgabe, dass „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Eingriffsminimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) vom 20.09.2010 werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Gemäß dem RREP VP liegt die Stadt Gützkow in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Mit den Planungen ergeben sich keine Inanspruchnahmen von landwirtschaftlichen und touristisch relevanten Flächen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasser
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die Flächen des Bebauungsplangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen, so dass sich die Ziele des Bebauungsplanes noch nicht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Planungen befinden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes wurde im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow aufgestellt.

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Biotopie gemäß § 20 NatSchAG M-V auf. Es befindet sich außerhalb von Schutzgebieten eines Natura 2000-Gebietes und nationalen Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V kommen nicht vor.

Im Planverfahren wurde auf die artenschutzrechtlichen Belange eingegangen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die aktuelle Bestandssituation berücksichtigt. Die rechtliche Grundlage des Fachbeitrages bilden die

artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sowie die Bestimmungen des § 45 BNatSchG. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotentiale aufgezeigt und Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft

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

3.1 Schutzgut Mensch

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

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Gützkow. Es handelt sich um den Standort einer Kleingartenanlage, die sich in Richtung Kosenowsee fortsetzt. Nördlich und westlich schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauungen an, so dass an dem Standort eine hinreichende Prägung gegeben ist.

Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad und Gaststätten befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet selbst stellt die erste Reihe der Kleingartenanlage dar, die unmittelbar östlich an die Gebrüder- Kressmann- Straße anschließt. Die Straße selbst wurde in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen, um die Erschließung der einzelnen Grundstücke darzustellen. Zudem sind ein Ausbau und eine Verbreiterung der Straße vorgesehen.

Einzelne Kleingartenparzellen befinden sich seit längerer Zeit in Auflassung, so dass sich hier ruderales Vegetation entwickeln konnten und eine Strukturierung mit Beeten, Wegen und Terrassen kaum noch erkennbar ist. Im Gegenzug schließen teilweise Gärten an, die weiterhin noch bewirtschaftet werden. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität ist jedoch bereits maßgeblich durch die aufgelassenen Gärten gemindert.

Das Plangebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht beeinträchtigt. Von den umgebenden vorrangigen Wohnbebauungen gehen keine Emissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Stäube etc.) aus.

Das Plangebiet ist verkehrs- und medienseitig erschlossen. Die Gebrüder- Kressmann-Straße fungiert als Anliegerstraße, so dass die verkehrlichen Belastungen an diesem Standort begrenzt sind.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet befindet sich in einer reizvollen Lage in der Nähe zum Kosenowsee. Damit hat die Stadt Gützkow eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Mit der Landesstraße 26 und den Rad- und Wanderwegen ist die Stadt touristisch gut erschlossen. Es weist mehrere Gebietsflächen auf, die günstige Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen aufweist.

Das Plangebiet schließt Teile einer Kleingartenanlage ein, die für Freizeit und Erholung eine besondere Eignung hat.

3.2 Schutzgut Boden

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

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Bebauungsplangebiet grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme und Tieflehme vor, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von mittlerer bis hoher Bedeutung sind. Aufgrund der ausschließlich gärtnerischen Nutzung des Plangebietes können die Böden als anthropogen vorbelastet eingeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass zur Verbesserung der Böden teils Fremdböden eingebracht wurden. In Bereich vorhandener Versiegelungen (Lauben, Terrassen, Wege) kann von einem vollständigen funktionalen Verlust der Böden ausgegangen werden.

Gesetzlich geschützte Geotope weist das Kataster des Landes M-V für den Untersuchungsraum nicht aus.

Um die Baugrundverhältnisse zu beurteilen und gründungstechnische Schlussfolgerungen abzuleiten, wurde eine Geotechnische Prüfung durch das Erdbaulabor Regine Nehmzow am 07.09.2016 durchgeführt. Im Plangebiet wurden 5 Rammkehrbohrungen bis auf eine maximale Endteufe von 7,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens wurde der anstehende Oberboden als humoser Feinsand klassifiziert. Das Liegende des Oberbodens bilden pleistozäne Ablagerungen. Sie werden gegliedert in Decksande, Geschiebelehm und -mergel sowie Vor- und Nachschüttsande. Bei den Decksanden handelt es sich um sehr schwach schluffige Feinsande mit Mächtigkeiten von 30 cm. Daran schließen sich Geschiebelehm und -mergel an. Sie wurden im Feld als schwach kiesige Feinsande angesprochen. In 3 Proben wurden tiefer liegende Vor- und Nachschüttsande erbohrt, die in den Schluffstreifen eingelagert sein können. Im südlichen Teil des Plangebietes wurden bei den Kernbohrungen keine Vor- und Nachschüttsande vorgefunden. Hier kommt Geschiebelehm in mächtigen Bodenlagen vor.

Aufgrund der angetroffenen Geschiebelehmschichten wird angenommen, dass eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers nur im nördlichen Teil des Plangebietes möglich ist. Die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken ist in die Planungen einzustellen.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt einzuschätzen. Der Grundwasserleiter weist eine Überdeckung mit lehmigen Böden auf. Zudem beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m.

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

Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz. Es berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und des großen Abstands zu Küstengewässern sind Belange des Hochwasserschutzes nicht betroffen.

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

Gewässerschutz

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

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg-Vorpommern (GLRP) hinsichtlich der vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des „östlichen Küstenklimas“ an und besitzt eine maritime Prägung. Das bedeutet, dass im Vergleich zum Klima des Binnenlandes die Temperaturamplituden größer sind, die Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist.

Der Bereich südlich der Stadt Gützkow und damit auch eingeschlossen der Kosenowsee wird laut GLRP hinsichtlich der Niederschlagsmengen als „niederschlagsbenachteiligt“ eingestuft.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund des vorgefundenen Vegetationsanteils und der bestehenden Nutzungen dem *Stadttrandklimatop* mit einer geringen Belastung zugeordnet. Im Umfeld befinden sich weitere Kleingärten und Wohnbebauungen die nur wenige Vegetationsstrukturen mit klimatischer Ausgleichsfunktion aufweisen. Der Kosenowsee in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bestimmt die klimatische Situation des Plangebietes maßgeblich und kompensiert zudem kleinklimatische Belastungen. Auch die Gehölzflächen am Sportplatz übernehmen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion.

Eine Schadstoffbelastung der Luft kann durch das Fehlen von Emittenten, wie Verkehrsanlagen, Industrie und Gewerbe, ausgeschlossen werden.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone des „Vorpommerschen Flachlandes“ mit der Zuordnung zur Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“, die besonders prägnant durch eine Grundmoränenlandschaft in Erscheinung tritt.

Der Geltungsbereich des B- Planes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Ackerfläche um Murchin, Klein Brünzow und Züssow“ (Bild- Nr. IV 7-2) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart nur eine geringe Schutzwürdigkeit besitzt. Landschaftsbildprägende Elemente des Umkreises sind die Gehölzflächen im Bereich des Sportplatzes und des Kosenowsees, die Allee aus alten Baumbeständen entlang des Fährdamms und der Kosenowsee selbst.

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund der bestehenden Nutzungen nur von untergeordneter Bedeutung. Es überwiegen gärtnerische Nutzungen mit gepflegten Beeten und Rabatten. Markanter Altbaumbestand kommt im Planbereich nicht vor. Die Versiegelungen bleiben auf den Bestand an Lauben und Schuppen sowie auf Wege und Terrassen begrenzt.

Einige Gärten wurden bereits seit Jahren nicht mehr genutzt, so dass eine zunehmende Ruderalisierung des Vegetationsbestandes eingetreten ist und das Erscheinungsbild der Gartenanlage beeinträchtigt.

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 28.01.2016 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch in der Umgebung des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind, die nur einen sehr kleinen Teil der Bodendenkmale möglicherweise ausmachen, muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Laut Stellungnahme der zuständigen Behörde ist „für bestimmte Teilflächen das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend oder muss ernsthaft angenommen werden.“ Ein entsprechender Übersichtsplan mit der gekennzeichneten Fläche wurde der Stellungnahme beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind damit die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß der Stellungnahme des SB Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, so dass die Hinweise gemäß der zuständigen Behörde bei einem Anfinden von Bodendenkmalen zu beachten sind.

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

3.7.1 Biotope des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Winter und Frühjahr des Jahres 2016. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2010) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die erste Reihe einer Kleingartenanlage, die sich unmittelbar östlich an die Gebrüder- Kressmann- Straße anschließt und von dieser erschlossen wird. Wege führen zu den einzelnen Parzellen bzw. binden die rückwärtig gelegenen Gärten an.

Die Gärten des Plangebietes stellen sich hinsichtlich des Zustandes der Auflassung und der Nutzungen sehr differenziert dar. Von den 15 Gärten wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen noch 9 Gärten bewirtschaftet. Hier sind gepflegte Beete mit

Blumenstauden, Sträuchern sowie Gemüsepflanzen vorzufinden. Der Baumbestand ist auf Obstbäume begrenzt, wobei nur zu einem sehr geringen Anteil ältere Baumbestände vorkommen. Die Gärten sind mit geschnittenen Hecken eingefasst, wobei neben heimischen Arten auch nicht heimische Gehölze, wie Lebensbäume, gepflanzt wurden. Die Wege zu den Beeten sind mit verschiedenartigen Belagsarten befestigt. Die Lauben werden von den Kleingartenbesitzern weiterhin genutzt, so dass ein noch guter Zustand des Gebäudebestandes zu verzeichnen ist.

Bei 2 Gärten wurde eine beginnende Nutzungsaufgabe registriert. Die Gärten werden seit einem Jahr nicht mehr bewirtschaftet. Die Stauden und Sträucher wurden zum Teil entnommen. Es ist weiterhin eine Strukturierung der Parzellen mit Wegen, Rabatten und Heckenpflanzungen erkennbar. Lediglich in den Wegeflächen war eine zunehmende Ausbreitung von Gräsern zu verzeichnen.

Anhand des vorgefundenen Arteninventars, des Obstbaumbestandes, der Struktur und Pflege der sich noch in Nutzung befindenden Parzellen ist eine Zuordnung zum Biotoptyp **Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)** vorgenommen worden. Strukturarme Kleingartenanlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung (Wertstufe 0). Hinsichtlich des vorgefundenen Vegetationsbestandes wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,5 vorgenommen.

Bei 4 Gärten konnte ein deutlicher Zustand der Auflassung festgestellt werden. Hier ist eine Strukturierung der Gärten aufgrund des Wildwuchses kaum noch erkennbar. Teilweise haben sich massiv das Land- Reitgras, die Goldrute sowie Wildrosen ausprägen können, wodurch der Zustand der Verwilderung augenscheinlich ist. Diese Gärten weisen keine größeren Obstgehölze auf, lediglich Lebensbäume. Gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V wurde eine Zuordnung zum Biotoptyp **Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)** vorgenommen, wobei es sich lediglich um einzelne Gartenparzellen handelt. Aufgelassene Kleingartenanlagen werden gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V mit der Wertstufe 1-2 unterlegt. Da die Parzellen erst in den letzten Jahren aus der Bewirtschaftung genommen wurden und die Regenerationsfähigkeit auf einen Zeitraum unter 25 Jahre beschränkt werden kann, wird eine Wertstufe von 1,0 zum Ansatz gebracht. Zudem ist der Gehölzbestand in diesen Parzellen jüngerer Datums und zum Teil von nicht heimischen Gehölzarten geprägt. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist nicht begründbar. Es dominieren ruderales Kriechrasenfluren, die aus naturschutzfachlicher Sicht keine funktionale Bedeutung haben.

Entlang der Gebrüder- Kressmann- Straße befindet sich als Abgrenzung zur Kleingartenanlage in Abschnitten eine Heckenpflanzung, zumeist aus Liguster. Auch zur Abgrenzung des Parkplatzes wurde eine Ligusterhecke gepflanzt. Gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V wurde eine Zuordnung des Heckenbestandes zum

Biotoptyp **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)** vorgenommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Hecke, die kontinuierlich geschnitten wird, mit der Wertstufe 1 zu bewerten.

Als weitere Biotope des Plangebietes sind die Wege zu benennen, die die einzelnen Parzellen erschließen. Diese weisen Befestigungen mit Pflasterbelägen bzw. Betonsteinplatten auf. Dieses begründet eine Zuordnung zum Biotoptyp **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)**. Die Wege sind aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des Versiegelungsgrades und des Fehlens von Habitatstrukturen für Pflanzen und Tierarten ohne Belang. Auch die Gebrüder- Kressmann- Straße ist als versiegelter Wirtschaftsweg zu definieren, da sie als Anliegerstraße fungiert und mit einer Asphaltdecke, die eine vollständige Versiegelung von Böden bedingt, befestigt ist.

In den Randbereichen der Plattenwege, die die einzelnen Gartenparzellen erschließen, wurden Rasenflächen kartiert. Da hier der Versiegelungsgrad abweichend von den befestigten Wegen für die Bilanzierung von Relevanz ist, wurden die Rasenbiotope separat erfasst. Es handelt sich um **Artenarme Zierrasen (PER)**, die aufgrund der intensiven Pflege zumeist Grasarten im Bestand aufweisen. Die Rasenflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und wurden von der Wertstufe 0 zur Kompensationswertzahl von 0,3 aufgewertet.

Mittig des Plangebietes befindet sich eine mit Schotter befestigte Stellplatzanlage für die Kleingärtner. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades erfolgte eine Zuordnung der Fläche zum Biotoptyp **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**. Die Biotopfläche übernimmt keine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere und wird demzufolge mit der Wertstufe 0 bewertet. Da sich teilweise Spontanvegetationen und ausdauernde Grasarten entwickelt haben, wird innerhalb der Wertspanne eine Zuordnung zur Kompensationswertzahl von 0,1 vorgenommen.

Das Plangebiet weist im Parkplatzbereich eine Vogel- Kirsche (*Prunus avium*) mit einem Stammumfang von 125 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für den Planbereich nicht aus und wurden im Rahmen der Kartierung nicht im Bestand vorgefunden.

3.7.2 Faunistischer Bestand des Plangebietes

Die Beschreibung des **faunistischen Bestandes** erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden im Sommer und Herbst des Jahres 2015 (August bis Oktober) durchgeführt.

In Anbetracht der vorgefundenen Habitatausstattung kann von einem Vorkommen von ubiquitären und damit häufig anzutreffenden Tierarten nahe dem Siedlungsbereich ausgegangen werden, die eine breite Toleranz gegenüber Störwirkungen aufzeigen.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume wiesen keine Höhlungen auf, die als Nist- und Brutplätze für Vögel fungieren könnten. Die Bewirtschafter der Gärten haben teilweise Brutkästen an Bäumen und Gebäuden montiert und damit Nist- und Brutplätze für Vögel bereitgestellt. Weitere Vogelbrutplätze konnten in Hecken und Sträuchern beobachtet werden. Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

Hinweise auf Besiedelungen durch Fledermäuse ergaben sich nicht. Im Plangebiet konnten keine Baumquartiere festgestellt werden. Es können jedoch an den Gebäuden Sommer- Einzelquartiere nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird von verschiedenen Fledermausarten vorrangig als Jagdhabitat genutzt.

Neben Laubfrosch konnten weitere Amphibienarten wie Erdkröte und Grasfrosch festgestellt werden. Bäume und Sträucher sind ideale Ruf- und Sitzwarte für den Laubfrosch. Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht existent. Aufgrund der Biotopausstattung kann mit dem Vorkommen von Moorfrosch und Kammmolch gerechnet werden.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Reptilien, Fische, Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng

geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

3.8 Biologische Vielfalt

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Das Plangebiet wird hauptsächlich von gärtnerisch genutzten Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die einer intensiven Pflege unterzogen werden und teilweise nicht heimisches Arteninventar beinhalten, die für die biologische Vielfalt ohne Relevanz sind.

Lediglich die ruderalisierenden Vegetationsbestände haben Potentiale für eine höhere Artenvielfalt. Allerdings kommen in den aufgelassenen Gärten überwiegend Kriechrasenvegetationen zur Ausprägung, die das Wachstum von Krautbeständen, die sich durch eine größere biologische Vielfalt auszeichnen, maßgeblich einschränken.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen an einem innerörtlichen Standort die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes geschaffen werden. Das Planvorhaben wird an einem bereits von Kleingartennutzungen geprägten Standort umgesetzt. Die Parzellen wurden zum Teil bereits vor Jahren aus der Nutzung genommen, so dass der Freizeit- und Erholungscharakter nicht mehr zum Tragen kommt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits Wohnbebauungen, so dass mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes dem Charakter des Umfeldes Rechnung getragen und eine harmonische Einordnung in die Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Die Stadt Gützkow begrüßt dieses Vorhaben, da ein konkreter Vorhabenträger bereitsteht, der auf eigene Kosten zeitnah die Baufreimachung der Grundstücke übernehmen kann und damit bezahlbares Bauland angeboten wird.

Im Voraus der Planungen wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung geprüft. Es stellte sich dabei heraus, dass für großflächige Wohnbauflächenausweisungen an dem

Standort mittelfristig kein Bedarf besteht und sich keine Entwicklungsabsichten abzeichnen. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden die Wohnbauflächenausweisungen aus der Planung genommen und als Kompensation die Entwicklung eines Wohngebietes am Standort des Bebauungsplangebietes Nr. 12 und weiter fortführend, angestrebt.

Auch unter Berücksichtigung der gestalterischen Konzepte und begrenzten Kapazitätsvorgaben sind im Zuge der Realisierung des Planvorhabens Beeinträchtigungen der Schutzgutfaktoren nicht auszuschließen. Im Rahmen des Scoping wurden mögliche Befindlichkeiten insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter herausgestellt, die im Rahmen der Umweltprüfung Gegenstand einer näheren Betrachtung sind.

In der folgenden Darstellung werden die auf die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen detailliert aufgeführt, woraus sich wiederum Maßnahmen der Minimierung der Eingriffsfolgen ableiten lassen.

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die sensiblen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, speziell auf die vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen.

Um den Nachfragen nach Wohnraum, u.a. auch von ehemaligen Gartenpächtern Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan mit dem Ziel der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für ein Reines Wohngebiet aufgestellt. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes an einem durch Vornutzung als Kleingartenanlage geprägten Standort erfolgt eine städtebauliche Aufwertung und harmonische Einbindung in das Ortsgefüge. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität werden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgelegt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die landschaftlich reizvolle Lage in der Nähe des Kosenowsees aus. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen etc. sind im Umkreis vorhanden.

Es ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes mit einer Gesamtkapazität von maximal 9 Wohneinheiten vorgesehen. Ferienwohnungen sind nicht zugelassen. Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist gegeben bzw. umsetzbar.

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. In einem Reinen Wohngebiet sind folgende Werte einzuhalten:

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei 50 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	bei 40 dB(A).

Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich lockere Wohnbebauungen sowie weiterhin gärtnerisch genutzte Anlagen, von denen keine Lärm- und Schadstoffbelastungen auf das Plangebiet ausgehen. Auch die Nutzungen im Plangebiet sind nicht geeignet, Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke und Nutzungen durch Lärm und weitere Emissionen auszulösen. Belastungen für das Plangebiet durch die umgebenden Wohnbebauungen bzw. umgekehrt sind aufgrund der vergleichbaren Schutzbedürftigkeiten nicht gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes verwies das StALU Vorpommern darauf, dass sich in der Nähe des geplanten Reinen Wohngebietes eine Sportanlage befindet, so dass die Belange des Emissionsschutzes in die Planungen einzustellen sind. Es wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die sich mit dem unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzenden Sportplatz ergebenden Geräusentwicklungen durch den Spielbetrieb und Schulsport beurteilt wurden. Grundlage bildete die DIN 18005 nach der 18. BImSchV- Sportanlagenlärmschutzverordnung. Im Gutachten wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die im Plangebiet ausgewiesenen Gebiete durch die Stadionnutzung nicht überschritten werden. Das geplante Wohngebiet befindet sich westlich der Sportanlage in einer Entfernung von ca. 150 m. Dazwischen befinden sich Gehölzflächen und weitere Gartenanlagen, die eine natürliche Abschirmung gegenüber den Geräuschemissionen bewirken. Zudem können auch die zumeist von West bis Südwest kommenden Winde Lärmemissionen in Richtung des Wohngebietes ausschließen lassen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die für das Reine Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Verkehrliche Emissionen infolge einer Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs sind aufgrund der geringen Kapazitäten im Wohngebiet nicht zu erwarten. Die Gebrüder- Kressmann- Straße fungiert als Wohnanliegerweg und ist mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ unterlegt. Mit dem geplanten Ausbau der Straße und der Anlage eines Gehweges wird zusätzlich zu einer Verkehrsberuhigung beigetragen.

Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der gärtnerischen Nutzung und der zu erwartenden Nährstoffeinträge als anthropogen belastet zu werten. In den versiegelten Bereichen sind funktionale Verluste von Böden zu verzeichnen. Diese Versiegelungen beschränken sich auf Wege, Terrassen und die Gartenlauben.

Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen sind Versiegelungen und Teilversiegelungen von Böden verbunden, die einen vollständigen funktionalen Verlust von natürlich gewachsenen Böden bedingen.

Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt.

Aus diesem Grunde wurden Hinweise zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten im Bereich der geplanten Stellplätze und Zufahrten gegeben, so dass der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken begrenzt wird.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt, nicht Anwendung finden. Damit wird dem Grundsatz Rechnung getragen, mit dem Boden sparsam umzugehen und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In der Gesamtheit sind im Bereich der geplanten Baugrundstücke Neuversiegelungen von Böden in einer Größenordnung von ca. **3.217 m²** zu erwarten.

Auch die Anlage der Verkehrsflächen (Planstraße, öffentliche Wege) bedingt in Anbetracht der geplanten Befestigungen vollständige Versiegelungen einer Flächengröße von **2.295 m²**. Die Befestigung der Flächen für den Standort der Trafostation wurde mit einer Flächenversiegelung von **20 m²** berücksichtigt.

Die zusätzlichen Versiegelungen werden in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V eingestellt und bedingen ein höheres Ersatzerfordernis.

Man kann weiterhin davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte auch in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen. Es sollten jedoch humose Oberböden zwischengelagert und für Geländeregulierungen sowie die Gestaltung der Grünanlagen auf den Grundstücken wiederverwendet werden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen für die Böden durch die mit der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben. Es wird bei den Planungen mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen dem Grundsatz Rechnung getragen, das Maß der Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Überformung und Versiegelung von Böden durch die geplanten Baulichkeiten und Verkehrsanlagen bedingt, dass anfallendes Regenwasser nicht in den Boden versickern kann und dem Grundwasser zur Verfügung steht. Da das Grundwasser des Plangebietes jedoch nicht für die Trinkwasserversorgung genutzt werden kann, haben diese Eingriffe keine Relevanz für das Schutzgut.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser soll auf den Privatgrundstücken versickert werden bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Gemäß dem Geotechnischen Bericht ist eine natürliche Versickerung aufgrund der vorkommenden Böden nur im nördlichen Teil des Plangebietes möglich. Hier kann das anfallende Regenwasser in die Vor- und Nachschüttsande eingeleitet werden. Diese kommen im südlichen Teil des Plangebietes nicht vor. Hier sind vorrangig Geschiebelehme anzutreffen. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baugrundstücken ist das Vorkommen von versickerungsfähigen Böden zu untersuchen. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung sind Mulden, Rigolen, Sickerwasserschächte, Zisternen u. ä. vorzusehen. Ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken im Ergebnis der Baugrunduntersuchung nachweislich nicht möglich, so darf das Niederschlagswasser in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt werden. Dieser Regenwasserkanal führt in ein sich östlich des Plangebietes befindendes Soll. Es wird auch das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche über den geplanten Kanal aufnehmen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen und die Zustimmung vor Baubeginn einzuholen.

Im Plangebiet ist aufgrund der großen Grundwasserflurabstände und der vorkommenden Bodenarten das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ausreichend geschützt. Das Planvorhaben ist aufgrund der Spezifik der Nutzungen nicht geeignet, Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge zu verursachen.

Trinkwasserschutz

Das Bauvorhaben berührt keine Trinkwasserschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassersicherung.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Sturmflutgefährdung ausgeschlossen werden. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass aufgrund der vorkommenden Lehme und Geschiebemergel sowie der hohen Grundwasserflurabstände eine Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht gegeben ist. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf den Grundstücken möglich.

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Mit den geplanten Wohnbebauungen, den Nebenanlagen und zugehörigen Verkehrsflächen erfolgt eine Neuordnung eines von einer Kleingartenanlage geprägten Areals. Mit den damit verbundenen Versiegelungen können Veränderungen der kleinklimatischen Situation an diesem Standort nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der begrenzten Kapazitäten auf 9 Wohngrundstücke nicht als maßgeblich einzuschätzen. Zudem können aufgrund der Nähe zum Kosenowsee mögliche standörtliche Beeinträchtigungen des Klimas weitgehend kompensiert werden.

Die geplanten Bauungen beeinträchtigen keine wichtigen Frischluftschneisen zum Siedlungsbereich.

Aufgrund der angedachten Wohnbaukapazitäten im Plangebiet sind Immissionsbelastungen durch den Verkehr weitgehend auszuschließen. Es wird zu keiner Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen. Die Gebrüder-

Kressmann- Straße fungiert als Wohnanliegerstraße und wird mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ unterlegt.

Mit der geplanten Wohnanlage werden sich keine Emissionen ergeben, die Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort haben. Die geplante Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Maßnahmen zur Kompensation möglicher kleinklimatischer Beeinträchtigungen zu werten.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde im Bebauungsplanverfahren sind während der Bauphase die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gemäß §§ 22 und 23 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Gerüche, Stäube) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass sich aufgrund der geringen Kapazitäten der geplanten Bebauung und der nachfolgenden Begrünung der Grundstücke keine maßgeblichen Veränderungen der kleinklimatischen Situation an dem Standort ergeben.

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Mit der Errichtung eines Wohngebietes mit qualitativ anspruchsvoller Wohnbebauung an einem bereits beanspruchten Standort und der damit erreichten Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur werden insbesondere das Ortsbild und der Gebietscharakter aufgewertet.

Geplant ist eine qualitativ hochwertige und lockere Siedlungsbebauung. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen und insbesondere der Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohnhäuser ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben und eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich der Charakter des Standortes von einer Dauerkleingartenanlage in ein Wohngebiet wandeln. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden und Gärten mit Staudenbeeten, Sträuchern und einzelnen Gehölzen entstehen werden. Damit wird

eine Durchgrünung des Wohngebietes erfolgen und dem Landschafts- und Ortsbild förderlich sein.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild durch die geplanten Baumaßnahmen auszuschließen sind.

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 28.01.2016 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch in der Umgebung des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind, die nur einen sehr kleinen Teil der Bodendenkmale möglicherweise ausmachen, muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Laut Stellungnahme der zuständigen Behörde ist „für bestimmte Teilflächen das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend oder muss ernsthaft angenommen werden.“ Ein entsprechender Übersichtsplan mit der gekennzeichneten Fläche, unterlegt mit einer blauen Schraffur, weist den Bereich möglicher Bodendenkmale aus.



Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan als „Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen“ übernommen, welche die Sicherung entsprechender Fundstätten und die Anzeigepflicht derselben regeln.

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

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Die Umsetzung der Planvorhaben auf den Wohnbaugrundstücken sowie die Anlage der Verkehrsflächen bedingen einen vollständigen Biotopverlust infolge Versiegelungen bzw. Nutzungsartänderungen. Betroffen sind vorrangig Biotope der Kleingartenanlage und der Verkehrsflächen. Die betroffenen Biotope sind je nach ihrer Ausprägung und Artenvielfalt von keiner bzw. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Der **Verlust der Biotope** und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V. Im Ergebnis der Bilanzierung ergab sich ein Kompensationserfordernis von 3.745 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich in Anbetracht der in Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ definierten Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen keine entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen realisieren. Es werden vorrangig siedlungstypische Biotope in Form von Grünanlagen mit Beeten und Rabatten sowie Baum- und Strauchpflanzungen das Wohngebiet prägen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die Maßnahmen können nicht als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und wurden auch nicht textlich festgesetzt, um den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von 3.745 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“ (Ökokonto- Registriernummer OVP-005) entschieden. Das Ökokonto befindet sich in

der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffsfolgen im Stadtgebiet Gützkow. Der Vorhabenträger hat die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto vorgenommen. Das Abbuchungsprotokoll wurde erstellt und liegt dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage bei. Damit ist die Kompensation der sich mit dem Vorhaben ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen.

In Umsetzung der Bauvorhaben ist die Fällung einer Vogel- Kirsche erforderlich, die sich im Parkplatzbereich der Kleingartenanlage befindet. Der Baum weist einen Stammumfang von 125 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m auf. Aufgrund der Lage in einer Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartengesetzes ist der Baum nicht gesetzlich geschützt und damit auch nicht ersatzpflichtig.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ortsnahen Standort, der vorrangig von gärtnerischen Nutzungen innerhalb einer Kleingartenanlage gekennzeichnet ist.

Die Bestandsaufnahmen zu den im Plangebiet vorkommenden Tierarten wurden im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, durchgeführt.

Im Plangebiet ist das Vorhandensein potentieller Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten nicht auszuschließen.

In den Gebäuden ist eine Einzelquartiernutzung durch Fledermäuse möglich. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu fragen, sind Gebäudeabbrüche nur in den Zeiträumen Oktober bis März zulässig.

Die Gärten, insbesondere die aufgelassenen Bereiche und Gehölzflächen, sind geeignete Habitate für Vögel und Amphibien. Um Tötungen und erhebliche Störungen von Vögeln und Laubfröschen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien und anderen Tierarten zu vermeiden, sind Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Hierzu sind potentielle Versteckplätze zu identifizieren, zu kennzeichnen und bis zum Frühjahr zu belassen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit (Zeitraum September/ Oktober und März/ April) Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. längeres Offenlassen von Baugruben zu vermeiden.

Vor Beginn der Brutperiode sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- (3 Stück) und Halbhöhlenbrüter (3 Stück) durch Montage von Holzbetonnistkästen bereitzustellen (CEF- Maßnahme 1). Als Standort wurden Gehölzbestände im Randbereich des Sportplatzes (Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow) ausgewählt und mit dem Artenschutzbeauftragten abgestimmt.

Als Ersatzquartier für Fledermäuse ist vor Beginn der Sommerquartierzeit eine RocketBox anzubringen (CEF- Maßnahme 2). Die Ersatzquartiere bzw. -nistplätze sind gleichfalls an geeigneten Bäumen nordöstlich der Kleingartenanlage am Sportplatz auf dem Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow vor der Rodung der Gehölze bzw. vor dem Gebäudeabbruch anzubringen. Die Umsetzungen der CEF- Maßnahmen sind durch einen Artenschutzbeauftragten zu begleiten. Die erfolgten Umsetzungen der CEF- Maßnahmen sind der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Bei Durchführung der benannten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen kann dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden. Das Vorhaben ist nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Da das Plangebiet bereits von gärtnerischen Vegetationen gekennzeichnet ist, sind Veränderungen der biologischen Vielfalt im Ergebnis der Umsetzung der Planungen zur Errichtung eines Wohngebietes nicht zu erwarten.

4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen und Teilversiegelungen in Bereichen der geplanten Bauungen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden erkennbar aber nicht erheblich sein.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Den Gartenpächtern der für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehenen Grundstücke wurde zwischenzeitlich gekündigt. Bei Nichtdurchführung der Planungen wird der Zustand der Auflassung insbesondere mit einer ungehinderten Entwicklung ruderaler Vegetationen einhergehen. Damit ergeben sich in der Nähe zu den Wohngrundstücken im Umfeld des Plangebietes maßgebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität und Störungen des Ortsbildes.

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

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und des sich daraus ergebenden Grundstückszuschnittes sind die Eingriffe in den von gärtnerischen Nutzungen gekennzeichneten Vegetationsbestand nicht vermeidbar. Für den Plangeltungsbereich können folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird die Bebaubarkeit der Grundstücke auf eine GRZ von 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen u.ä. ist nicht zulässig.

- Das anfallende unbelastete Regenwasser sollte bei einer Eignung gemäß Baugrunduntersuchung auf den Grundstücken versickert werden oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Hinweise zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze und ihre Zufahrten wurden zusätzlich formuliert.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen versiegelten Flächen und Zufahrten anzuordnen.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten (Grundwassermanagement) oder vegetationschonende jahreszeitliche Festlegungen der Bauzeiten (Vegetationsruhe), zu treffen.
- Durch Warten, Reinigen und Befanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen. Gehölzrodungen sind nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres zulässig.
- Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien und anderen geschützten Tierarten während der Winterruhe zu vermeiden, sind Rückbau- und Beräumungsarbeiten durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Potentielle Versteckplätze sind zu identifizieren, zu kennzeichnen und bis zum Frühjahr zu belassen.
- Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit (Zeitraum September/ Oktober und März/

April) Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. Baugruben zu vermeiden.

- Als CEF- Maßnahme 1 sind als Ersatzlebensstätten für Höhlen- (3 Stück) und Halbhöhlenbrüter (3 Stück) im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) Holzbetonnistkästen anzulegen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, an Bäumen anzubringen. Die Festlegung der Standorte und die Montage der Ersatzquartiere haben in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Artenschutz zu erfolgen.
- Als CEF- Maßnahme 2 ist als Ersatzlebensstätte für Fledermäuse im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) eine RocketBox anzubringen. Die Festlegung des Standortes und die Montage des Ersatzquartieres haben in Abstimmung mit einem Fledermauskundler zu erfolgen.
- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Plangebiet können aufgrund der Grundstückszuschnitte und der nicht möglichen Umsetzbarkeit von Grünmaßnahmen gemäß den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise der Eingriffsregelung“ die Kompensationserfordernisse nicht ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger hat sich für eine finanzielle Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“ entschieden, welches sich in derselben Landschaftszone wie die Stadt Gützkow befindet, in der der Eingriff erfolgt. Damit sind die Kriterien erfüllt, die eine Nutzung des Ökokontos möglich machen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben wird an einem innerörtlichen Standort umgesetzt, der bereits eine Vorprägung durch die Nutzung als Kleingartenanlage hat. Im Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow wird der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Im Voraus der Planungen wurde von der Stadt Gützkow eine Analyse der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen hinsichtlich des Standes der Umsetzung in Auftrag gegeben. Es zeigte sich, dass im

Ortsrandbereich großflächig Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen wurden, für die mittelfristig kein Bedarf besteht. Als Kompensation wurde der Bebauungsplanbereich favorisiert, da er zahlreiche Kriterien erfüllt, die die Ausweisung eines Wohngebietes begründen lässt. Neben der städtebaulichen Eignung sind die naturräumliche Lage außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie von Trinkwasserschutzgebieten maßgebend. Zudem ist an dem Standort durch die umgebenden Wohnbebauungen eine Vorprägung gegeben.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der

Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

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

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

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Sie sind aufgrund der funktionalen Ansprüche als Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar. Der Vorhabenträger hat sich für eine Ablösung von Ökopunkten in das Ökokonto „Naturwald Busdorf“ entschieden. Die Pflicht zur Zahlung in das Ökokonto wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind besondere Maßnahmen erforderlich, um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Hierzu gehört die Einhaltung von Bauzeitenregelungen für den Abriss des Gebäudebestandes sowie für die Beräumung der Kleingärten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung ist von der Stadt Gützkow zu kontrollieren.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit (Zeitraum September/ Oktober und März/ April) Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. Baugruben zu vermeiden. Auch dieses unterliegt der Kontrolle der Stadt Gützkow.

Als CEF- Maßnahme sind als Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) in Form von Holzbetonnistkästen anzulegen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, an Bäumen anzubringen. Die Festlegung der Standorte und die Montage der Ersatzquartiere haben in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Artenschutz zu erfolgen. Als weitere CEF- Maßnahme ist als Ersatzlebensstätte für Fledermäuse auf dem benannten Grundstück eine RocketBox anzubringen. Die Festlegung des Standortes und die Montage des Ersatzquartieres haben in Abstimmung mit einem Fledermauskundler zu

erfolgen. Das Monitoring hinsichtlich der Annahme der Ersatznistplätze ist durch den Artenschutzbeauftragten durchzuführen.

9 Zusammenfassung

Die Stadtvertretung Gützkow hat am 22.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße gefasst.

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt, die 1. Reihe der Kleingartenanlage mit Dauerkleingärten an der Gebrüder- Kressmann- Straße als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** zu entwickeln.

Es handelt sich um einen bereits vorgeprägten Standort, der unmittelbar an bestehende Wohnbebauungen anschließt. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Der Vorhabenträger ist bereit, die Baufreimachung der Grundstücke zu übernehmen, so dass bezahlbares Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben sind.

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der zugehörigen Verkehrsflächen ist ein vollständiger Verlust von Biotopen zu erwarten. Der Verlust wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und das Ersatzerfordernis berechnet. Der Ausgleich kann innerhalb der Grenzen des Plangebietes nicht realisiert werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Da im Gemeindegebiet keine Maßnahmenflächen zur Verfügung stehen, hat sich der Vorhabenträger zur Ablösung von 3.745 KfÄ aus dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“, welches sich wie der Standort des Eingriffs in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland befindet, entschieden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Habitatausstattung und bestehenden Nutzungen für Vögel, Amphibien und Fledermäuse eine potentielle Eignung als Lebensraum auf. Um den artenschutzrechtlichen Verboten wirkungsvoll zu begegnen, sind Bauzeitenregelungen zu treffen sowie Ersatzhabitate in Form von Nistkästen für Vögel und RocketBoxen für Fledermäuse im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) anzubringen. Durch die benannten CEF-Maßnahmen sowie Bauzeitenregelungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die geschützten Populationen.

Mit den geplanten Bebauungen sind Versiegelungen und damit funktionale Verluste von Böden zu erwarten. Der Verlust wurde in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

Im Bereich des Vorhabens ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden. Im Falle des Entdeckens von Bodenfunden sind diese durch fachgerechte Bergung und Dokumentation sicherzustellen.

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